



## GEMEENTE BORSELE

Bestemmingsplan  
'Kern Heinkenszand, gedeelte Clara's pad 6-8, 2023'

Vastgesteld door de raad van de gemeente Borsele  
bij besluit van 11 januari 2024

, voorzitter

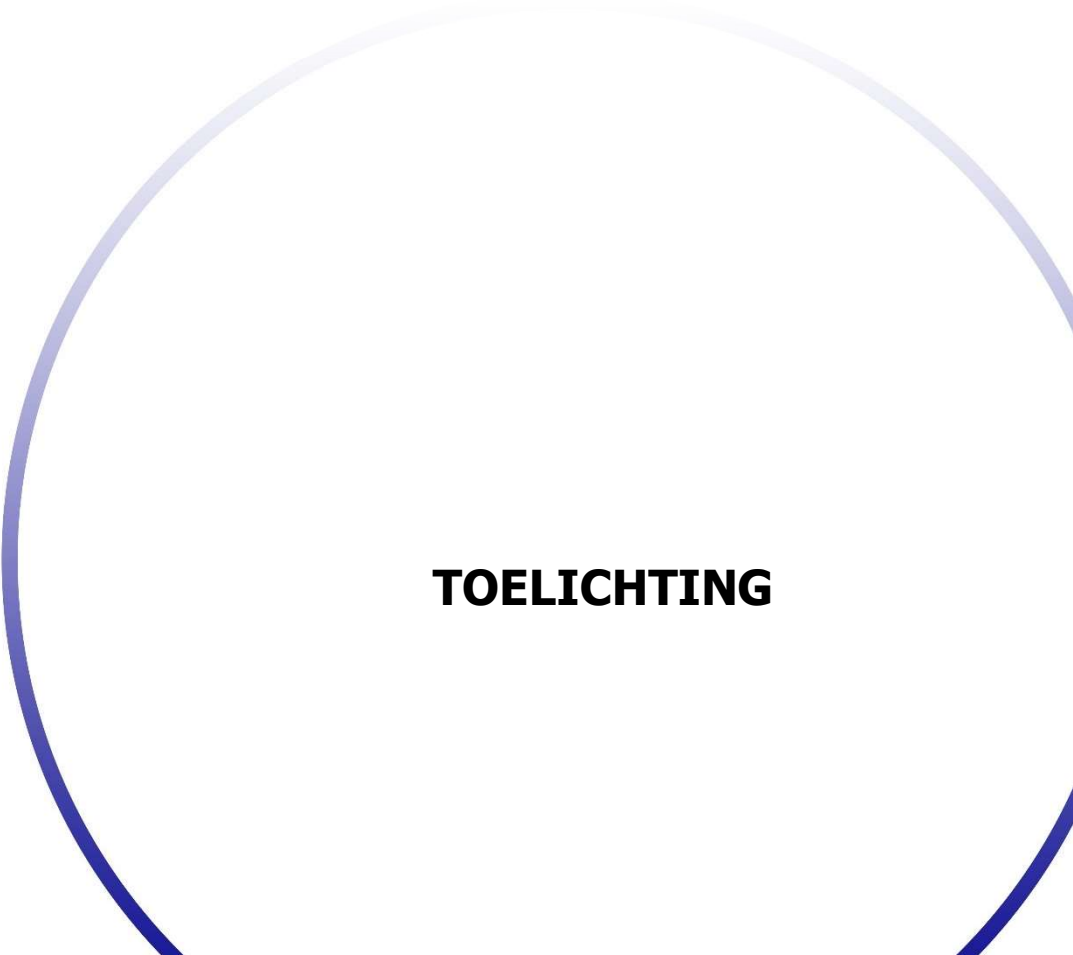
, griffier

## PLAN & OMGEVING

's Heer Abtskerke  
Polderweg 6, 4444 AA

tel: +31 6 11782614  
e-mail: [info@planomgeving.nl](mailto:info@planomgeving.nl)  
URL: [www.planomgeving.nl](http://www.planomgeving.nl)

|                      |                                                                     |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------|
| <b>opdrachtgever</b> | Familie Braamse                                                     |
| <b>titel</b>         | Bestemmingsplan 'Kern Heinkenszand, gedeelte Clara's pad 6-8, 2023' |
| <b>IMRO-nummer</b>   | NL.IMRO.0654.BPHZCP06082022-0003                                    |
| <b>projectnummer</b> | BS 4005                                                             |
| <b>status</b>        | Definitief                                                          |
| <b>Voorontwerp</b>   | 28 juni 2022                                                        |
| <b>Ontwerp</b>       | 16 mei 2023                                                         |
| <b>Vastgesteld</b>   | 11 januari 2024                                                     |



**TOELICHTING**



## TOELICHTING

behorende bij het bestemmingsplan 'Kern Heinkenszand, gedeelte Clara's pad 6-8, 2023'

### INHOUD

|       |                                                 |    |
|-------|-------------------------------------------------|----|
| 1.    | INLEIDING                                       | 5  |
| 1.1   | Aanleiding                                      | 5  |
| 1.2   | Vigerend bestemmingplan                         | 5  |
| 1.3   | Leeswijzer                                      | 6  |
| 2     | HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE                     | 9  |
| 2.1   | Huidige situatie                                | 9  |
| 2.2   | Beoogde situatie                                | 10 |
| 3     | BELEIDSKADERS                                   | 19 |
| 3.1   | Rijksbeleid                                     | 19 |
| 3.2   | Provinciaal beleid                              | 21 |
| 3.3   | Regionaal beleid                                | 24 |
| 3.4   | Gemeentelijk beleid                             | 25 |
| 4     | KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING                   | 29 |
| 4.1   | Vormvrije m.e.r.-beoordeling                    | 29 |
| 4.2   | Bodem                                           | 29 |
| 4.3   | Archeologie en Cultuurhistorie                  | 30 |
| 4.4   | Water                                           | 32 |
| 4.5   | Ecologie / flora en fauna                       | 34 |
| 4.6   | Milieuhinder                                    | 36 |
| 4.7   | Geluidhinder                                    | 37 |
| 4.8   | Luchtkwaliteit                                  | 37 |
| 4.9   | Externe veiligheid                              | 38 |
| 4.10  | Overige belemmeringen                           | 40 |
| 5     | JURIDISCHE ASPECTEN                             | 41 |
| 5.1   | Algemene opzet                                  | 41 |
| 5.2   | Verbeelding                                     | 41 |
| 5.3   | Regels                                          | 42 |
| 5.3.1 | Hoofdstuk 1 Inleidende regels                   | 42 |
| 5.3.2 | Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels                   | 42 |
| 5.3.3 | Hoofdstuk 3 Algemene regels                     | 44 |
| 5.3.4 | Hoofdstuk 4 Overgangs- en Slotregels            | 44 |
| 6     | ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID | 45 |
| 6.1   | Economische uitvoerbaarheid                     | 45 |
| 6.2   | Maatschappelijke toetsing                       | 45 |
| 6.2.1 | Resultaten inspraakreacties                     | 45 |
| 6.2.2 | Resultaten zienswijzen                          | 45 |
| 6.2.3 | Ambtshalve aanpassing                           | 46 |
| 6.2.4 | Vooroverleg                                     | 46 |

**BIJLAGEN:**

Bijlage 1: Vormvrije m.e.r.-beoordeling;

Bijlage 2: Bodemonderzoek;

Bijlage 3: Briefrapportage;

Bijlage 4: Geluidsnotitie;

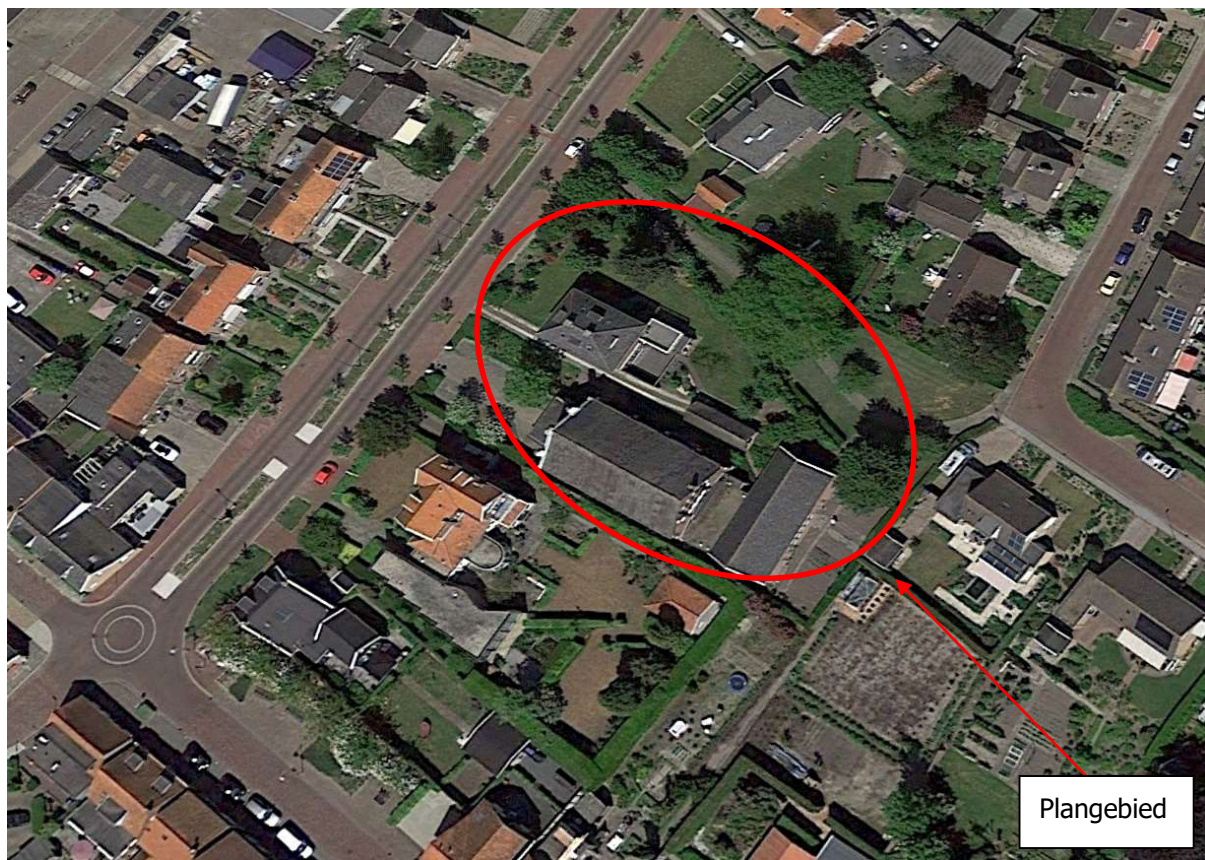
Bijlage 5: Vooroverleg- en inspraakrapport;

Bijlage 6: Antwoordnota.





Figuur 1: Ligging plangebied



Figuur 2: Luchtfoto

# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

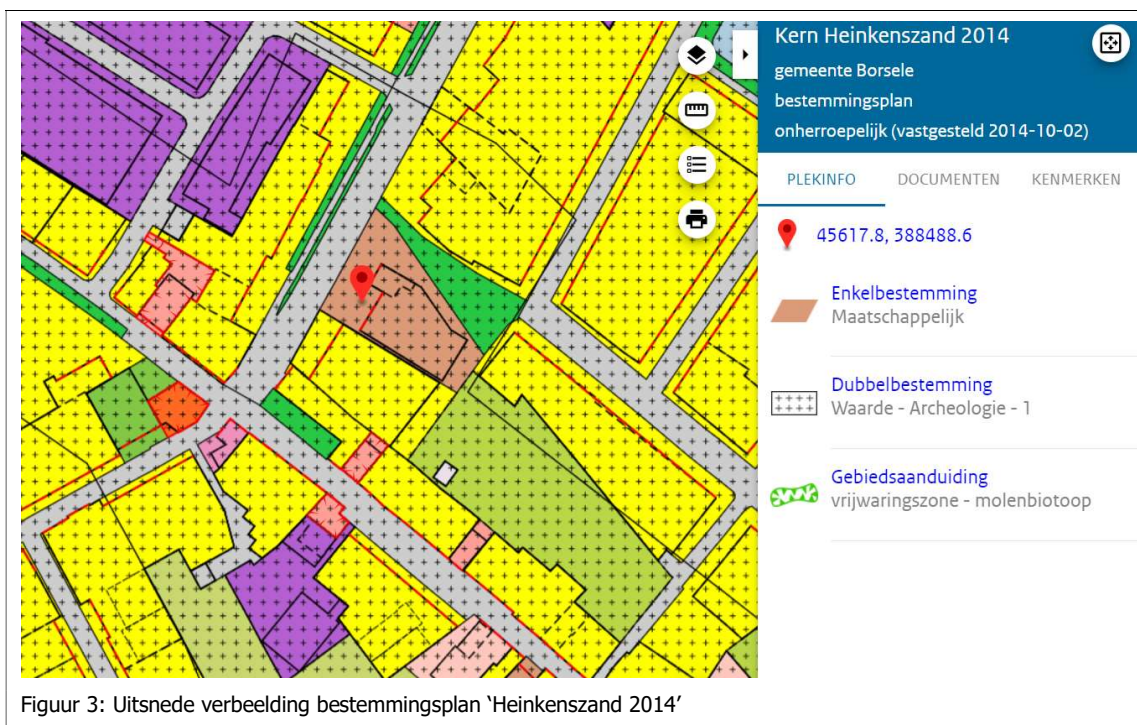
Aan Clara's pad nummers 6 en 8 zijn respectievelijk de Barbesteinkerk en de pastorie behorende bij de Barbesteinkerk gelegen. De Barbesteinkerk is niet meer in gebruik als kerk, noch wordt de pastorie gebruikt als dienstwoning bij de kerk.

Initiatiefnemer heeft de eigendom verworven van Clara's pad no. 6 en 8 met daarop de kerk en de pastorie. Beoogd wordt de pastorie en de Barbesteinkerk te behouden. De pastorie wordt inmiddels voor de reguliere woonfunctie benut. In Barbesteinkerk staat de initiatiefnemer een driedeling voor. Een gedeelte ten behoeve van het Leger des Heils, een gedeelte voor centrumvoorzieningen en een gedeelte voor het realiseren van 3 appartementen. De eerste functie (Leger des Heils) is inmiddels bij omgevingsvergunning gereguleerd. De centrumvoorzieningen en de 3 appartementen moeten juridisch planologisch nog worden vastgelegd. Voorts is het de bedoeling om deels ondergeschikte horeca te realiseren. Om een eenduidig planologisch en ruimtelijk beeld te krijgen zijn beide percelen opgenomen in dit bestemmingsplan.

Voor de ligging van de planlocatie wordt verwezen naar figuur 1 en 2.

## 1.2 Vigerend bestemmingplan

Het plangebied is gelegen in het vigerende bestemmingsplannen 'Heinkenszand 2014' van de gemeente Borsele (vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 22 oktober 2014).



De betreffende gronden kennen de bestemming 'Maatschappelijk' met de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 1'. Voorts kennen de gronden de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone-

molenbiotoop'. De functiewijziging naar regulier wonen ten behoeve van de 3 appartementen is niet passend binnen de bestemming 'Maatschappelijk'. In het bestemmingsplan 'Heinkenszand 2014' is geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen dan wel een andere flexibiliteitsmogelijkheid die een dergelijke ontwikkeling op deze locatie mogelijk maakt. In figuur 3 is een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan weergegeven. Naast de functiewijziging ten behoeve van de 3 appartementen, worden de eerder vergunde ontwikkelingen (gebruik van de pastorie voor regulier wonen en het gebruik van de kerk voor het Leger des Heils (detailhandel) en het gedeelte voor de centrumvoorzieningen) in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen.

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken, is het derhalve noodzakelijk een planologische procedure te doorlopen. In het onderhavige geval, heeft de gemeente Borsele aangegeven dat de ontwikkeling wordt opgenomen in een zogenaamd 'postzegelplan' (een klein bestemmingsplan).

Het voorliggende bestemmingsplan 'Clara's pad 6-8, 2022' vormt de planologisch-juridische basis voor de voorgestane ontwikkeling

### 1.3 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, de regels en de verbeelding. De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende gedeelte van het plan. Daarop wordt een toelichting gegeven. In de onderhavige toelichting worden de uitgangspunten voor het bestemmingsplan 'Clara's pad 6-8, 2022' weergegeven. Hoofdstuk 2 beschrijft de bestaande situatie en de beoogde ontwikkeling. In hoofdstuk 3 wordt getoetst aan het ruimtelijk beleid dat op de beoogde ontwikkeling van toepassing is. De kwaliteit van de leefomgeving wordt behandeld in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt de juridische vorm van het bestemmingsplan beschreven. De economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke toetsing en overleg worden tot slot in hoofdstuk 6 behandeld.



Figuur 4: foto bestaande situatie





## 2 HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE

### 2.1 Huidige situatie

#### Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan Clara's pad 6 en 8 te Heinkenszand. Heinkenszand is de grootste kern in de gemeente Borsele. Heinkenszand kan getypeerd worden als een dijkdorp. De eerste bebouwing van Heinkenszand (de historische kern) is ontstaan langs de 's-Heerendijk (de huidige Dorpsstraat) ingeklemd tussen Clara's pad en Stenevate. Dit deel van het dorp kent een compact, besloten en stenig straatbeeld. Groen(voorzieningen) is in dit gedeelte van het dorp nauwelijks aanwezig. De Dorpsstraat kan worden getypeerd als een winkelstraat. De Dorpsstraat kent aan beide zijden een mengeling van wonen en detailhandels- horeca- en dienstverlenende voorzieningen.

Aansluitend aan de historische kern van Heinkenszand zijn een aantal historische dorpslinten te onderscheiden. Het gaat om (delen van) Clara's pad, Stationsweg, Plattendijk, Slaakweg, Eigen Erf, Boerendijk, Dorpsstraat (tussen Stenevate en Heinkenszandseweg) 't Dijkje en Stenevate. Het bebouwingsbeeld in deze historische linten is over het algemeen opener (minder gesloten gevelwand) dan de historische kern. De dorpslinten zijn ook groener dan de kern, hetzij doordat het grootste deel van het lint onbebouwd is, hetzij door de aanwezigheid van diepe voortuinen (Clara's pad).



Figuur 5: Aanduiding perceel

Clara's pad behoort tot de oudste wegen van Heinkenszand. Zij vormde een van de eerste uitlopers van het oorspronkelijke dijkdorp Heinkenszand. Momenteel is Clara's pad een van de belangrijke toegangswegen tot de kern. Ruimtelijk komt deze functie tot uiting in de breedte van het wegprofiel en de ver terugliggende bebouwing. Door de aanwezigheid van overwegend vrijstaande en twee-onder-eenkapwoningen zijn de bebouwingswanden zeer open. De bebouwing, gecombineerd met de diepe voortuinen, verleent Clara's pad een voornaam en groen karakter.

Het plangebied ligt ingeklemd tussen het Clara's pad aan de westzijde en de Nassau Odijkstraat aan de noordoostzijde. Aan de noordzijde is het plangebied gelegen aan een openbaar 'groentje', waarin een langzaam verkeersverbinding is gelegen tussen het Clara's pad en de Nassau Odijkstraat. Ten zuiden genst het plangebied aan de tuin van het woonperceel aan Clara's pad no. 4.

#### Huidige inrichting plangebied

Het plangebied is kadastraal bekend gemeente Borsele, sectie AH, nummer 2018, groot 2.224 m<sup>2</sup> en nummer 1838, groot 4 m<sup>2</sup>. Binnen het plangebied zijn de voormalige Barbesteinkerk, de pastorie en een schuur gelegen. De Barbesteinkerk met aanbouw kent een oppervlak van circa 495m<sup>2</sup> en de pastorie met aanbouw een oppervlak van circa 105 m<sup>2</sup>. De schuur heeft een oppervlak van circa 44 m<sup>2</sup>. Het perceel heeft een groene uitstraling. De pastorie bestaat uit twee bouwlagen met een kap. De Barbesteinkerk kent weliswaar één bouwlaag met een kap, maar de nokhoogten van pastorie en kerk zijn bijna gelijk. De nokhoogte van de pastorie is circa 10 meter en die van de kerk circa 11 meter. Aan de voorzijde van de kerk is een aanbouw aanwezig die dienst deed als hal/entree alvorens men de kerkzaal binnenkomt. De Barbesteinkerk bood ruimte aan circa 235 personen.

Bij omgevingsvergunning van 18 januari 2019 is voor Clara's pad 8 (voormalige pastorie) vergunning verleend voor bouwwerkzaamheden, alsmede voor wijziging van de functie naar regulier wonen. Bij omgevingsvergunning van 21 januari 2019 is voor Clara's pad 6 (voormalige kerk) vergunning verleend voor bouwwerkzaamheden, alsmede voor wijziging naar de detailhandelsfunctie ten behoeve van het Leger des Heils.

## **2.2 Beoogde situatie**

### *Pastorie*

De voormalige pastorie is functioneel gewijzigd naar een reguliere woning. Hierbij is de pastorie behouden, doch om te voldoen aan de eisen van de huidige tijd is het een verbouwing ondergaan. Aan de achterzijde van het gebouw is op de begane grond een uitbouw gerealiseerd. Deze aanbouw is deels ook aan de noordzijde worden gerealiseerd. Om stedenbouwkundig een juiste indeling van het perceel en de omgeving te behouden, is de beoogde uitbouw op minimaal 3 van het openbaar groen gerealiseerd. In de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan is bij het vastleggen van het bouwvlak hiermee rekening gehouden.



Figuur 6: Indicatieve beelden van de beoogde woning

### *De Barbesteinkerk*

Net als de pastorie, blijft ook de Barbesteinkerk behouden. Hiermee blijft de verschijningsvorm van de kerk, maar ook het geheel van kerk en pastorie voor de toekomst behouden. De wijzigingen zitten in de functie van het gebouw. Om deze functies, waarover hierna meer, goed in het gebouw te programmeren, heeft er intern reeds een verbouwing plaatsgevonden.

Het voorste gedeelte van de kerk wordt inmiddels gebruikt voor een winkel van het Leger des Heils. Om dit te realiseren is binnen de bestaande kerkmuren een 'doos' geplaatst die de begane grond en de eerste verdieping bestrijken. Op de begane grond bedraagt het totale oppervlak van dit gedeelte van de kerk circa 112 m<sup>2</sup>. Via een trap kan men op de eerste verdieping geraken. De eerste verdieping doet dienst als opslagruimte t.b.v. het Leger des Heils en heeft een oppervlakte van circa 80 m<sup>2</sup>. De verdieping wordt niet gebruikt voor detailhandel dan wel voor ondergeschikte horeca.

Daarnaast wordt ondergeschikte horeca bij deze winkel beoogt. Het betreft een terras waar twee tafels komen voor maximaal 9 personen.

Het middelste gedeelte van de kerk, met een oppervlak van circa 90 m<sup>2</sup> zal in eerste instantie gebruikt worden als bezinningsruimte en ruimte ten behoeve van het houden exposities. In dit gedeelte van de kerk is geen eerste verdieping gerealiseerd. Het tussenlid waar momenteel de toiletten, de keuken en de berging zijn ondergebracht, zal onderdeel blijven van het middelste gedeelte van de kerk.

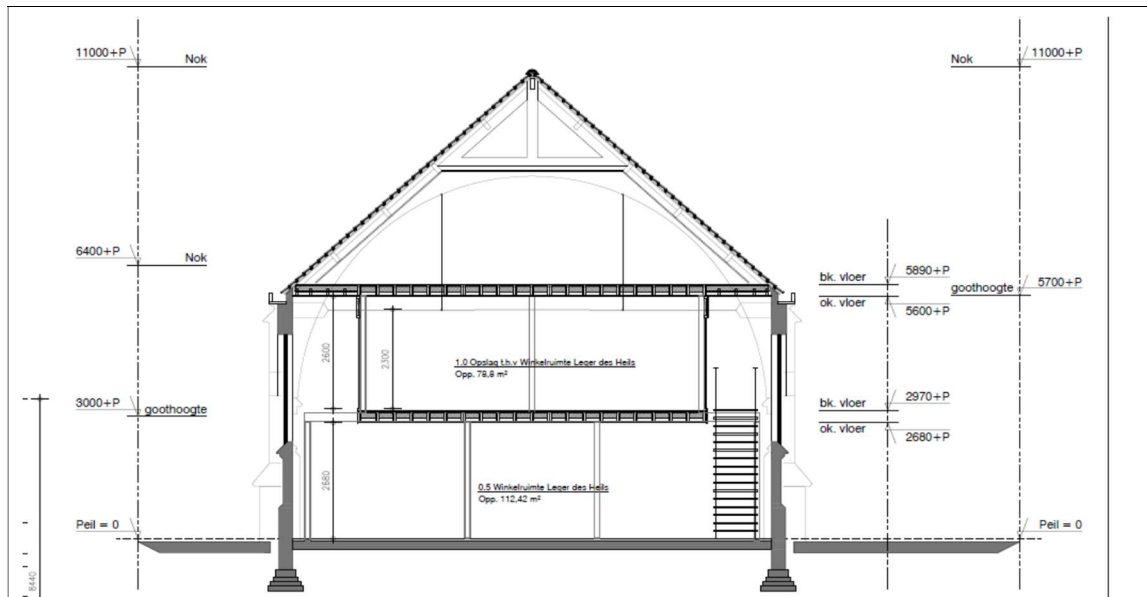
Daarnaast bestaan er voor dit gedeelte van de kerk ook ideeën om andere voorzieningen als een kantoor, dienstverlening of kleinschalige bedrijvigheid (maximaal categorie 1 bedrijven) te faciliteren.

Het achterste gedeelte van de kerk, de later gerealiseerde aanbouw, zal geschikt worden gemaakt om 3 appartementen onder te brengen. Het totale oppervlak van dit gedeelte bedraagt circa 121 m<sup>2</sup> en zal gelijkelijk over 3 appartementen worden verdeeld bestaande uit 2 lagen. De appartementen krijgen derhalve een oppervlak van circa 60 m<sup>2</sup>.

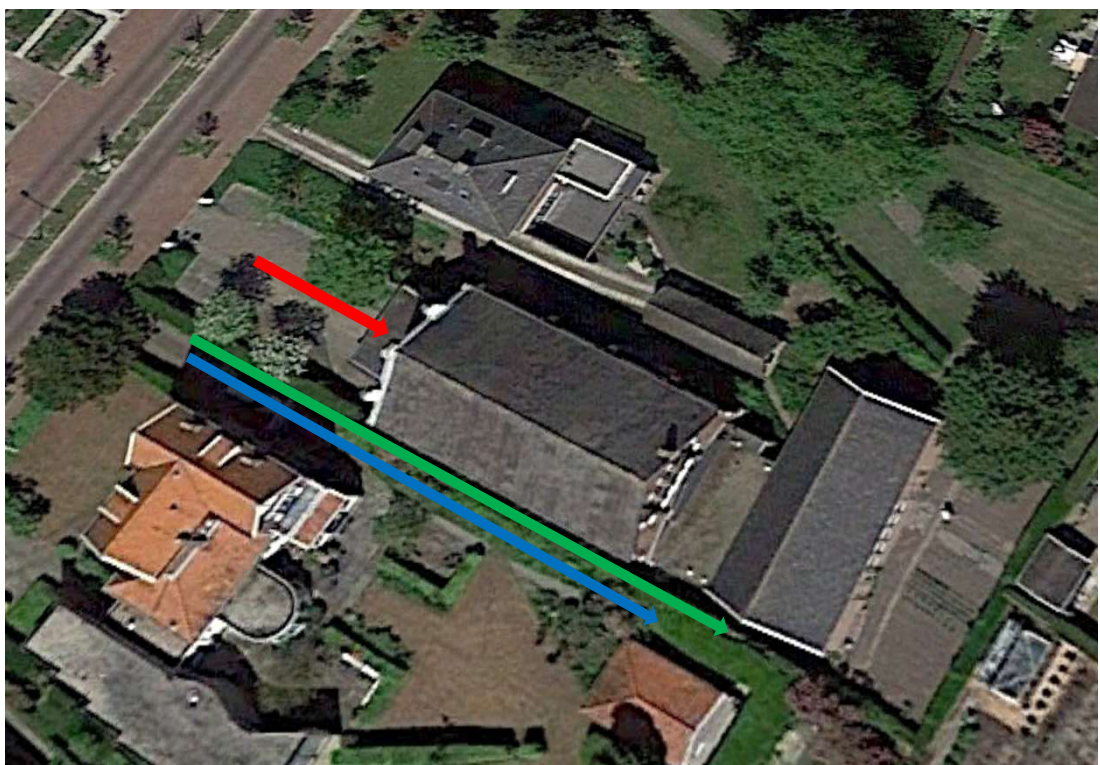
De winkel en de ondergeschikte horeca in het voorste gedeelte van de kerk zal te bereiken zijn via de hoofdentree van de huidige kerk. Het middelste gedeelte van de kerk en de 3 appartementen zijn te bereiken via de voorzijde van de kerk en een bestaand toegangspad aan de zuidzijde van de kerk. Dit pad zal aan de oostzijde van de aanbouw, voor de appartementen langs gaan.

In figuur 7a en 7b is een impressie van de boogde situatie weergegeven. In figuur 8 is een tekening opgenomen van de toegangsroutes.





Figuur 7b: impressie dwarsdoorsnede kerkgebouw



-  Route bezinningsruimte
  -  Route winkel Leger des Heils
  -  Route appartementen
- Figuur 8: Toegangsroutes

*Terras/theetuin*

Aan de voorzijde van de huidige kerk is een 'toegangspleintje' waar momenteel 2 parkeerplaatsen zijn voorzien. Het is de bedoeling hier nog 2 parkeerplaatsen extra te realiseren, waarover hierna meer. Daarnaast ligt het in de bedoeling om de ruimte, niet zijnde de parkeerplaatsen, te benutten voor een terras-/theetuinfunctie. Deze functie zal alleen gebruikt worden ten tijde van de opening van de detailhandel, te weten dinsdag, woensdag en donderdag van 10:00 uur in de ochtend tot 16:00 uur in de middag. De ondergeschikte horeca zal geen alcoholhoudende dranken serveren (het Leger des Heils is lid van de Blauwe Knoop). Daarnaast zal de winkel 1 maal per maand geopend zijn op zaterdag van 10:00 uur tot 13:00 uur.

#### *Landschappelijke inrichting perceel*

Om de planlocatie voor nu en de toekomst landschappelijk goed in te passen, zijn er diverse groenelementen opgenomen. Zo is het perceel deels van een streekeigen haag voorzien. Het betreft hier de achterzijde (oostzijde) van het perceel, ter afscherming van de buitenruimten van de nieuwe appartementen, de noordzijde langs het openbaar groen, de voorzijde (westzijde) langs het Clara's pad en deels de zuidzijde langs de perceelsgrens met Clara's pad nummer 4. Daarnaast zijn er enkele haagjes bij de entree van de voormalige kerk voorzien en is er als scheiding tussen de voormalige kerk en de voormalige pastorie een streekeigen haag geprojecteerd. In figuur 9 zijn de streekeigen hagen opgenomen.



### Verkeer en parkeren

#### Verkeer

De voormalige pastorie en het voormalige kerkgebouw zijn primair te bereiken via het Clara's pad, één van de centrale ontsluitingswegen van Heinkenszand. Het Clara's pad takt voorts aan op de N665. Het Clara's pad is een erftoegangsweg waarvoor een capaciteit geldt van 5000/6000 mvt/etmaal en biedt derhalve voldoende ruimte om de beoogde functiewijziging te realiseren. De onderhavige gronden kennen een maatschappelijke bestemming, die op meer functies ziet dan alleen een kerk, en dus ook op een daarbij behorende verkeersaantrekkende werking.

#### Parkeren

Het uitgangspunt van het gemeentelijke beleid hierbij is dat voor een nieuwe ontwikkeling het aantal autoparkeerplaatsen wordt vastgesteld dat:

- op eigen terrein moet worden gerealiseerd en/of;
- kan worden toegerekend aan het openbaar gebied grenzend aan het initiatief.

Voor het gebruik van de voormalige pastorie als reguliere woning is voorzien in 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. In overleg met de gemeente Borsele is de parkeervraag voor de beoogde appartementen gesteld op 1,3 per appartement. Bij het realiseren van 3 appartementen dienen er  $(3 \times 1,3) = 3,9$  (afgerond) 4 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd te worden. Ook is er rekening gehouden met fietsers en is voorzien in een fietsenstalling.

Voor de overige functies en de parkeerbehoefte die daarvoor geldt, zijn er parkeervoorzieningen beschikbaar in de openbare ruimte aan het Clara's pad.

De volgende parkeerbalans – voor het weggedeelte Clara's pad gelegen tussen de Dorpsstraat en het Zwake – maakt inzichtelijk dat aan het minimaal aantal benodigde parkeerplaatsen wordt voldaan:

| Functie                         | Parkeernorm (1)                             | Aantal/<br>oppervlakte | Minimaal<br>aantal pp | Maximaal<br>aantal pp |
|---------------------------------|---------------------------------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Vrijstaande woning              | 1,7 – 2,5<br>per woning                     | 6                      | 10,2                  | 15                    |
| Twee-onder-een-<br>kapwoning    | 1,6 – 2,4<br>per woning                     | 6                      | 9,6                   | 14,4                  |
| Huurappartementen               | 0,8 – 1,6<br>per woning                     | 3                      | 2,4                   | 4,8                   |
| Winkel Leger des Heils          | 2,3 – 4,3<br>per 100 m <sup>2</sup> bvo (2) | 150 m <sup>2</sup>     | 3,5                   | 6,5                   |
| Kantoor met baliefunctie<br>(3) | 2,7 – 3,2<br>per 100 m <sup>2</sup> bvo     | 90 m <sup>2</sup>      | 2,4                   | 2,9                   |
| <b>Totaal</b>                   |                                             |                        | <b>28,1</b>           | <b>43,6</b>           |

(1) Gebaseerd op parkeerkencijfers CROW<sup>1</sup>; deelgebied 'weinig stedelijk'/'schil centrum'

(2) Parkeernorm voor een buurt- en dorpscentrum

(3) Ook kleinschalige bedrijvigheid is bestemmingplanmatig mogelijk, maar uitgegaan is van de functie met de grootste parkeerbehoefte

| Parkeeraanbod                                | Aantal beschikbare parkeerplaatsen |
|----------------------------------------------|------------------------------------|
| Parkeren op eigen terrein bestaande woningen | 9                                  |
| Parkeerruimte straat                         | 15                                 |

<sup>1</sup> CROW is het landelijk kenniscentrum voor verkeer, vervoer en infrastructuur. CROW helpt overheden bij de beleidsontwikkeling en –uitwerking, onder meer op de thema's ontwerp en inrichting van infrastructuur en verkeersveiligheid. CROW geeft richtlijnen en publicaties uit die tot stand komen in werkgroepen met inhoudelijk deskundigen. Deze richtlijnen gelden landelijk als de door wegbeheerders gehanteerde norm voor de inrichting van de infrastructuur.

|                                 |           |
|---------------------------------|-----------|
| Parkeren perceel Barbesteinkerk | 4         |
| <b>Totaal</b>                   | <b>28</b> |

Om de volgende redenen is het legitiem om het minimaal aantal benodigde parkeerplaatsen aan te houden:

- De winkel van het Leger des Heils is op dinsdag, woensdag en donderdag open van 10.00 tot 16.00 uur. Op deze momenten is er minder vraag naar parkeerruimte van bewoners, omdat een deel van de mensen naar hun werk is. Er kan dan dus sprake zijn van dubbelgebruik van parkeerplaatsen. Eén keer in de maand is de winkel op zaterdag tussen 10.00 uur en 13.00 uur open. Op dat moment is dubbelgebruik niet aan de orde. Gezien de beperkte frequentie en de beperkte openingstijd, en omdat nog steeds voldaan wordt aan de minimum aantal benodigde parkeerplaatsen, wordt dit acceptabel gevonden.
- Voor de kantoorfunctie/kleinschalige bedrijvigheid kan, gelet op het moment dat deze in gebruik is, volledig worden uitgegaan van dubbelgebruik met de woonfunctie.
- In de praktijk is er bij de bestaande woningen meer parkeerruimte op eigen erf dan de genoemde 9 parkeerplaatsen aanwezig. Er is (daar waar op eigen erf geparkeerd kan worden) voorzichtigheidshalve gerekend met een maximum van 2 parkeerplaatsen per woning.
- Er is voldoende overloopruimte in de directe omgeving (bijvoorbeeld aan het Zwake) aanwezig.



### 3 BELEIDSKADERS

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het voor de beoogde ontwikkeling relevante beleid van Rijk, provincie en gemeente. Hierin wordt beschreven waarom de beoogde ontwikkeling past binnen het vigerende beleid van de genoemde overheden.

#### 3.1 Rijksbeleid

##### Nationale Omgevingsvisie

###### *Beleidskader*

Gemeenten, provincies en het Rijk worden verplicht om een omgevingsvisie op te stellen vanuit de nieuwe Omgevingswet. Vooruitlopend op de invoering van de Omgevingswet heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. De NOVI kent onder meer de volgende vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

###### *Toetsing*

De Nationale Omgevingsvisie wordt gekenmerkt door een hoog abstractie- en schaalniveau en kent geen ruimtelijke relevantie voor het onderhavige project.

###### *Conclusie*

In de NOVI is geen specifiek ruimtelijk beleid opgenomen voor de omgeving van het projectgebied.

##### Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

###### *Beleidskader*

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is de juridische vertaling op rijksniveau van het beleid dat geschetst is in de SVIR. Dit beleidsdocument bevat regels die doorwerken naar lagere overheden. Dit betekent dat de regels uit het Barro ook geïmplementeerd moeten worden in provinciale en gemeentelijke ruimtelijke plannen.

###### *Toetsing*

Evenals de NOVI wordt het Barro gekenmerkt door een hoog abstractie- en schaalniveau. Vanuit het Barro zijn er geen artikelen relevant voor de beoogde ontwikkeling, c.q. het projectgebied.

###### *Conclusie*

In het Barro is geen specifiek ruimtelijk beleid opgenomen voor de omgeving van het projectgebied.

##### Besluit ruimtelijke ordening

###### *Eisen aan de toelichting*

In artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening (verder: Bro) is geregeld dat een bestemmingsplan alsmede een ontwerp hiervoor gaan vergezeld van een toelichting, waarin zijn neergelegd:

- een verantwoording van de in het plan gemaakte keuze van bestemmingen;
- een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding;
- de uitkomsten van het overleg met officiële instanties
- de uitkomsten van het verrichte onderzoek;
- een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken;
- de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan.

Op al deze punten wordt in de voorliggende ruimtelijke onderbouwing ingegaan.

Ingevolge artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht (hierna: het Bor) is dit artikel ook van toepassing voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling die met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wabo mogelijk wordt gemaakt.

Verder is in (artikel 3.1.6. lid 2) van het Bro vastgelegd dat voor stedelijke ontwikkelingen de zogenoemde 'ladder voor duurzame verstedelijking' moet worden gehanteerd. Deze luidt als volgt:

*De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.*

In welke gevallen er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is niet concreet vastgelegd. De jurisprudentie geeft op het gebied van woningbouw wel een constante lijn aan. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. Voor andere stedelijke ontwikkelingen (naast de functies wonen, winkels, kantoren en bedrijventerrein) als bedoeld in artikel 1.1.1, lid 1, onder i van het Bro, in de vorm van een terrein is 'in beginsel' geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als het ruimtebeslag minder dan 500 m<sup>2</sup> bedraagt.

Uit de Nota van toelichting op het Bro (2017) blijkt dat de aard en omvang van de ontwikkeling bepalend zijn voor de reikwijdte van het onderzoek naar, de beschrijving van en het overleg over de behoefte, waarvan de uitkomsten dienen te zijn opgenomen in de plantoelichting. Daaruit blijkt voorts dat het primair aan de bestuursorganen is om op basis van het ruimtelijke verzorgingsgebied van de nieuwe stedelijke ontwikkeling te bepalen hoe uitgebreid het onderzoek moet plaatsvinden, met welke bestuursorganen en diensten het overleg over de nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt gevoerd en tot welk gebied de onderbouwing van de behoefte zich uitstrekt. Dit gebied kan verschillen naar gelang de aard en de omvang van de voorziene stedelijke ontwikkeling in relatie tot de context.

Anders gezegd, van geval tot geval zal moeten worden gezien welk schaalniveau past bij de behoefte, in de leniging waarvan de door het plan mogelijk gemaakte stedelijke ontwikkeling voorziet, gelet op de aard en omvang daarvan (uitspraken van 11 maart 2015, ECLI:NL:RVS:2015:715 (Beek), van 23 maart 2016, ECLI:NL:RVS:2016:798 (Asten) en van 2 november 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2921 (Geldermalsen)).

#### *Stedelijke ontwikkeling en de ladder voor duurzame verstedelijking*

Door de aard en omvang is de beoogde ontwikkeling niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling conform de ladder voor duurzame verstedelijking. Het gaat om slechts 3 appartementen en de functiewijziging van maximaal circa 90m<sup>2</sup>.

#### *Toetsing en conclusie*

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat wanneer het om een functiewijziging gaat, moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat desalniettemin gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook het ruimtebeslag betrokken worden. Vaste jurisprudentie gaat ervan uit dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling indien het ruimtebeslag minder is dan 500m<sup>2</sup>. Gelet op het bovenstaande is een afweging op basis van de duurzaamheidsladder niet noodzakelijk.

### **3.2 Provinciaal beleid**

#### Omgevingsvisie Zeeland

##### *Beleidskader*

De Zeeuwse Omgevingsvisie is een strategische langetermijnvisie voor Zeeland en beschrijft de uitdagingen die op ons afkomen, de Zeeuwse ambities voor 2050 en tussendoelen voor 2030.

De Zeeuwse Omgevingsvisie staat niet op zichzelf, net zoals Zeeland niet los te zien is van zijn omgeving. Wereldwijd hebben de landen van de Verenigde Naties de Duurzame Ontwikkelingsdoelen vastgesteld. De doelen helpen om nu en in de toekomst voor iedereen brede welvaart te bieden, dus vooruitgang op sociaal-maatschappelijk, economisch én ecologisch gebied. Het gaat dan bijvoorbeeld om de thema's gezondheid, voorzieningen, woonomgeving, bereikbaarheid, onderwijs en arbeidsmarkt. Op nationaal niveau is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. Daarin geeft het kabinet richting aan de grote opgaven waar Nederland voor staat. De NOVI stelt vier prioriteiten en geeft afwegingskaders mee voor keuzes over concrete activiteiten. Uitvoering van de NOVI vindt gebiedsgericht plaats via samenwerking in Omgevingsagenda's. Voor Zeeland is dat de Omgevingsagenda Zuidwest.

##### ➤ Uitdagingen en ambities

Het gaat goed met Zeeland. De Zeeuwse woonomgeving wordt gewaardeerd, net als de natuur en waardevolle landschappen. Het midden- en kleinbedrijf (MKB), de havens, de landbouw en recreatie en toerisme zijn belangrijke pijlers voor de economie, werkgelegenheid en leefbaarheid.

Er zijn wel uitdagingen. De klimaatverandering, stijging van de zeespiegel, afname van biodiversiteit, andere bevolkingssamenstelling door vergrijzing. Deels is het de uitdaging te behouden wat er is, deels is het de uitdaging in te spelen op de ontwikkelingen die komen gaan. Om deze uitdagingen het hoofd te bieden en tegelijkertijd te werken aan brede welvaart, beschrijft de Zeeuwse Omgevingsvisie vier Zeeuwse Ambities voor 2050. Hierna wordt ingegaan op de ambitie Uitstekend wonen, werken en leven in Zeeland.

#### Woningvoorraad

De doelstelling voor 2030 met betrekking tot de woningvoorraad is: Een toekomstbestendige en CO2-neutrale woningvoorraad die in kwaliteit en kwantiteit aansluit op de vraag.

Ontwikkelingen op de woningmarkt en een verhoogde instroom van inwoners, zetten de woningmarkt in Zeeland sterk onder druk. Naast de uitbreidingsbehoefte van de Zeeuwse woningvoorraad moet de focus van het woonbeleid ook op de bestaande voorraad komen te liggen. Zo wordt optimaal gebruik gemaakt van de reeds gebouwde woningvoorraad.

- Subdoel 1: De bestaande woningvoorraad is toekomstbestendig: CO2-neutraal en levensloopbestendig.
  - Subdoel 2: Nieuwbouw is passend bij de huidige en toekomstige behoefte en minimaal 50% circulair: focus op kwaliteit in woningtypen en locaties.
  - Subdoel 3: Er wordt ingespeeld op de behoefte aan specifieke segmenten op de woningmarkt.
- Subdoel 2: Nieuwbouw is passend bij de huidige en toekomstige behoefte en minimaal 50% circulair: focus op kwaliteit in woningtypen en locaties.

Bij nieuwbouw gaat het veel meer om kwaliteit en minder dan vroeger om kwantiteit. Het gaat om het toevoegen van de juiste woningen aan de voorraad op de juiste plekken, complementair aan de bestaande voorraad. Zo draagt nieuwbouw maximaal bij aan een toekomstige woningvoorraad die in kwaliteit en kwantiteit aansluit bij de vraag. Ook dit is onderdeel van de bij subdoel 1 al genoemde Zeeuwse Woonagenda.

➤ Actie 2.1 Adaptief programmeren

Adaptief programmeren is nodig om te zorgen dat de nieuwbouw van woningen 100% raak is. Dit betekent nieuwbouw die zo goed mogelijk aansluit bij de gesignaleerde kwantitatieve en kwalitatieve lange termijnbehoefte en die niet alleen inspeelt op de korte termijnvraag. In veel regio's sluiten de huidige plannen nog niet optimaal aan bij de gesignaleerde behoefte en leidt een teveel aan woningen in plannen ertoe dat er niet of nauwelijks meer ruimte is voor nieuwe, kwalitatief gewenste plannen. Dit is ongewenst. Door de schaal van de Zeeuwse woningmarkten is programmering en afstemming op regioniveau onontbeerlijk. Adaptief programmeren zorgt er voor plannen beter aansluiten bij de gesignaleerde behoefte en dat kwalitatief gewenste plannen niet worden geblokkeerd door de bestaande, verouderde plancapaciteit.

➤ Actie 2.2 Complementair bouwen van nieuwe woningen

In regioverband maken gemeenten afspraken waar en hoeveel woningen er worden toegevoegd in de regionale woningmarktafspraken. De behoefteraming van de meest recente Provinciale bevolkings- en huishoudenprognose en het Kwalitatief Woononderzoek Zeeland is daarvoor de basis. Per regio worden afspraken over soorten woningen en woonmilieus gemaakt. Ook hier geldt dat bij ontwerp en bouw moet worden ingespeeld op de drie maatschappelijke opgaven: 'klimaat' (isoleren, fossielvrije energieopwekking), circulaire economie (circulair bouwen, grijs-/regenwatersysteem) en 'demografische transitie' (levensloopbestendig, geschikt voor nieuwe doelgroepen, flexibeler woonvormen, geschikt om thuis zorg te ontvangen).

*Toetsing*

De ontwikkeling ziet op de realisatie van 3 appartementen en maximaal 90 m<sup>2</sup> centrumvoorzieningen. De appartementen zijn opgenomen in de Regionale

Woningmarktafspraken (zie hierna paragraaf 3.3). De appartementen zullen duurzaam in de meest ruime zin van het woord worden gerealiseerd. Voor de 90 m<sup>2</sup> centrumvoorzieningen is in de het provinciale beleid geen specifiek ruimtelijk beleid opgenomen.

#### *Conclusie*

De te realiseren appartementen is passend binnen de Omgevingsvisie Zeeland, de Regionale Woningmarktafspraken.

#### Omgevingsverordening Zeeland 2018

Samenwerking tussen de provincie, andere overheden en maatschappelijke organisaties staat in het Omgevingsplan centraal. Een aantal uitgangspunten vindt de provincie van zo'n groot belang dat ze worden opgenomen in een verordening die bindend is voor gemeenten. Met de aanpassing van het beleid, verandert ook de verordening ruimte. Gedeputeerde Staten hebben daarom ook de Verordening ruimte provincie Zeeland vastgesteld. Hierin zijn onder andere regels over uitbreiding van bedrijventerreinen, bescherming van natuurgebieden en regionale waterkeringen in opgenomen.

##### ➤ *Artikel 2.29 Molenbiotoop*

De bescherming van molenbiotopen betreft vooral behoud van een vrije windvang en het behoud van de belevingswaarde/het historisch karakter van de omgeving. De verordening schrijft voor dat de plantoelichting inzicht moet bieden in de cultuurhistorische waarde van windmolens en het omringende gebied.

Artikel 2.29 luidt:

1. *In de toelichting bij een bestemmingsplan wordt inzicht gegeven in de cultuurhistorische waarde van in of nabij het plangebied aanwezige traditionele windmolens.*
2. *Een bestemmingsplan bevat regels tot behoud van windvang van de in of nabij het plangebied aanwezige traditionele windmolens. In ieder geval worden in een bestemmingsplan op zodanige wijze bestemmingen aangewezen dan wel regels gegeven dat binnen een straal van 100 meter gerekend vanaf het middelpunt van de traditionele windmolen geen nieuwe bebouwing en beplanting wordt toegelaten hoger dan het laagste punt van de verticaal staande wiken.*
3. *Het bepaalde in het tweede lid, tweede volzin is niet van toepassing op:*
  - a. *bestaand gebruik en bestaande bebouwing;*
  - b. *het toelaten van een bouwwerk dat, gezien vanuit de molen, aan de achterzijde van bestaande bebouwing wordt opgericht en waarbij de hoogte en de breedte blijft binnen de hoogte en de breedte van de bestaande bebouwing waarachter het bedoelde bouwwerk wordt opgericht.*
  - c. *het toelaten van een bouwwerk dat strekt ter vervanging van bestaande bebouwing en dat al dan niet wordt gebouwd ten behoeve van een andere functie dan de functie van de bestaande bebouwing voor zover de bebouwingsmogelijkheden, krachtens het vigerende bestemmingsplan waarin de bestaande bebouwing is toegelaten, niet worden vergroot. In afwijking van de vorige volzin mogen meer bebouwingsmogelijkheden worden geboden indien in de toelichting bij het bestemmingsplan aannemelijk wordt gemaakt dat geen nadelige effecten zullen optreden voor de windvang en de cultuurhistorische waarde van de molen.*
  - d. *In een bestemmingsplan worden voorts op zodanige wijze bestemmingen aangewezen dan wel regels gegeven dat binnen een straal van 400 meter gerekend*

*vanuit het middelpunt van de traditionele windmolen een zekere mate van vrije windvang is gewaarborgd.*

#### *Toetsing/conclusie*

De regels voor duurzame verstedelijking zijn reeds op nationaal niveau gereguleerd. Zie hiervoor hetgeen is opgenomen in paragraaf 3.1. Voor wat betreft artikel 2.29 Molenbiotoop, wordt verwezen naar hoofdstuk 4.

### **3.3 Regionaal beleid**

#### Regionale Woningmarktafspraken

De provincie stelt in het omgevingsplan dat regionale woningmarktafspraken nodig zijn om in te spelen op de demografische veranderingen en te zorgen voor een goed functionerende en Dynamische woningmarkt. De regio De Bevelanden heeft dergelijke woningmarktafspraken opgesteld en opgenomen in de 'Woningmarktafspraken De Bevelanden 2020-2030'. In het document is een gezamenlijk woningbouwprogramma voor de komende jaren opgenomen. Daarnaast zijn er algemene, ruimtelijke en programmatische uitgangspunten geformuleerd. Het gaat er hierbij om:

##### Algemeen

- Niet méér bouwen dan de behoefte;
- Uitsluitend producten die echt iets toevoegen; goede producten op goede plekken;
- Lokaal maatwerk, aansluiten bij DNA van de plek;
- Flexibiliteit in de plannen;
- Onderling bespreken en afstemmen aan de voorkant;

##### Ruimtelijk

- Hoge dichtheid in de kernen, lage in het landschap;
- In principe binnen de kernen, bij voorzieningen;
- Inbreiden voor uitbreiden;
- Vooral focus op kleine huishoudens in stad en dragende kernen;
- Inzetten op "mooie woondorpen";

##### Programmatisch

- Duurzaam, extra energiebesparende maatregelen;
- Levensloop- en toekomstbestendig;
- Aandacht voor groen en water;
- Omvang voorraad sociale huurwoningen gelijk;
- Extra middenhuurwoningen;
- Meer hoogwaardige grondgebonden nultreden en semipermanente woningen.

Deze ontwikkelingen zijn ook opgenomen in de Regionale Woonvisie De Bevelanden 2019 - 2023. Deze regionale woonvisie is in het najaar van 2019 door alle Bevelandse gemeenten vastgesteld.

#### Toetsing/conclusie

De ontwikkeling van 3 appartementen is passend binnen de Regionale Woningmarktafspraken. Het gaat om lokaal maatwerk waarbij aangesloten wordt bij de huidige locatie. Daarnaast wordt er niet uitgebreid maar van bestaande bebouwing gebruik gemaakt. Voor de 90 m<sup>2</sup> centrumvoorzieningen is in de het regionale beleid geen specifiek ruimtelijk beleid opgenomen.

### 3.4 Gemeentelijk beleid

#### Structuurvisie Borsele (2015-2020)

De structuurvisie 2015-2020 actualiseert de bestaande structuurvisie van de gemeente Borsele uit 2009. De beleidslijnen die in de structuurvisie uit 2009 zijn uitgezet, zijn tegen het licht gehouden en op hun merites beoordeeld. Het bestaande beleid is herijkt, geactualiseerd en nieuw beleid is meegenomen.

Er zijn drie centrale beleidsdoelen voor het ruimtelijk beleid voor het grondgebied van de gemeente Borsele geformuleerd:

1. Behoud en versterking van de fysieke en sociaal-maatschappelijke kwaliteiten van Borsele;
2. Inzichtelijk maken van toekomstige plannen met een ruimtelijke en/of sociaalmaatschappelijke component;
3. Streven naar een duurzame aanpak.

Per dorp is in de structuurvisie een dorpsprofiel opgesteld. Het dorpsprofiel gaat in op de kwaliteiten van de dorpen en de gewenste ontwikkelingsrichting. In de onderstaande alinea's wordt in het kort de kwaliteiten en ambities van Heinkenszand beschreven.

#### Kwaliteiten Heinkenszand

De ruimtelijke kwaliteiten van Heinkenszand liggen in het kleinschalige en dorpse karakter. De historische structuur van Heinkenszand, met haar dijkbebouwing langs de Dorpsstraat (zuidelijk gedeelte), is in de huidige situatie nog duidelijk afleesbaar. Karakteristiek is het groene gebied in de boog van de Dorpsstraat/ Heinkenszandseweg. Het (bovenlokale) voorzieningenniveau, de centrale ligging en de goede bereikbaarheid versterken de reeds aanwezige kernkwaliteiten van Heinkenszand.

#### Ambitie Heinkenszand

De ambitie voor Heinkenszand is inzetten op behoud en verbreding van de bestaande voorzieningen en medewerking verlenen aan initiatieven die de centrumfunctie versterken. Het versterken van het dorpshart is een mogelijkheid waarbij het behouden en/of verbreden van het voorzieningenniveau een aandachtspunt is, met behoud van de dorpse schaal. In Heinkenszand wordt vooral uitgegaan van inbreiding.

#### Woonvisie 2015-2019 'Groeien in Kwaliteit'

De Borselse WOONvisie 2015 - 2019 schetst de koers die de gemeente vier jaar wil volgen. Deze is opgesteld om het om het prettig wonen in de gemeente te bevorderen en om samenwerking met interne en externe partijen op een goede manier op te pakken.

Het is een sterke, concrete en heldere visie die drie functies heeft, namelijk:

- ondersteuning en sturing bieden bij samenwerking;
- relaties leggen met relevante beleidsterreinen;
- praktische basis bieden voor beleidsuitvoering.

De WOONambities zijn als volgt:

- Woningen die kwalitatief goed aansluiten bij de behoefte van onze inwoners;
- Passende bouwplannen die inspelen op de bevolkings- en huishoudensontwikkelingen en op de kwaliteitswensen van de consument;
- Behouden en versterken van historische, culturele en landschappelijke kwaliteiten;
- Een gezamenlijke koers met (markt)partijen om de aantrekkelijke en veilige woon- en leefomgeving te behouden en versterken.

De gemeente Borsele heeft drie soorten woonmilieus, namelijk centrumdorps, dorps en landelijk. Onder het woonmilieu centrumdorps vallen 's-Gravenpolder, Heinkenszand en Ovezande.

Uit de woningmarktverkenning (Stec Groep B.V., november 2012) blijkt dat Borsele meer dan voldoende woningen heeft in het landelijk woonmilieu. Er is wel behoefte aan woningen in een centrumdorps woonmilieu (met name in Heinkenszand en 's Gravenpolder) en in mindere mate naar woningen in een dorps woonmilieu. Er wordt in eerste instantie gestreefd naar een concentratie van woningbouw in de dorpen met een centrumdorps woonmilieu en dorps woonmilieu, als dit past in de toekomstige bevolkings- en huishoudensontwikkelingen. Dit is niet alleen nodig om in te spelen op de behoefte naar bepaalde woonmilieus, maar ook om draagvlak te houden voor voorzieningen en ter bescherming van het karakteristieke landelijke gebied.

#### Actualisatie detailhandelsvisie gemeente Borsele (2013)

In dit document legt de gemeente de visie vast op toekomstige ontwikkelingen en ruimtelijke kwaliteit van de gemeente op het gebied van detailhandel.

De dorpen Heinkenszand en 's-Gravenpolder worden in deze visie aangeduid als bovenlokaal verzorgend centrum voor de gemeente Borsele. Ze worden gepositioneerd als centra met combinatie van recreatief winkelaanbod en boodschappenaanbod. Concentratie van aanbod in een compact, aantrekkelijk centrum is een belangrijke voorwaarde voor voldoende toekomstperspectief op dit niveau. Ook moet worden voorzien in randvoorwaarden zoals bereikbaarheid, een aangenaam winkelklimaat en voldoende parkeergelegenheid.

De gemeente Borsele moet streven naar een aanbod dat bestaat uit individueel goed functionerende winkelgebieden die samen een compleet, gevarieerd en eigentijds aanbod bieden op aanvaardbare afstand van de woongebieden. Nieuwe ontwikkelingen dienen bij voorkeur binnen de daarvoor aangewezen gebieden plaats te vinden zoals de centrumbestemmingen in Heinkenszand en 's-Gravenpolder. Concentratie van aanbieders leidt namelijk tot meerwaarde voor de betreffende bedrijven. Een ander belangrijk speerpunt dat meerwaarde levert is uiteraard de omgeving en de aantrekkelijkheid van het centrum op zich. Clustering resulteert in meer bezoekers door combinatiebezoek en een bredere bekendheid van de winkels en/of andere voorzieningen en daarmee ook in draagvlak voor verbreding en verdieping van het totale assortiment. Daarnaast draagt concentratie bij aan het beperken van het aantal verkeersbewegingen.

#### Beeldkwaliteitsnota

Deze beeldkwaliteitsnota beoogt primair iedereen, die in de gemeente Borsele een bouwplan heeft, vooraf informatie en inzicht te verschaffen over de wijze waarop de dorpsbouwmeester/monumentencommissie over zijn/haar plan zal adviseren. De criteria die bij deze advisering een rol spelen worden in deze nota geobjectiveerd en gemotiveerd.

Het plangebied is gelegen in het deelgebied: historische dorpskern - gedeelte Dorpsstraat (noordelijk deel). De Dorpsstraat is aangewezen als een bijzonder welstandsgebied. Het beleid is erop gericht het bijzondere karakter te behouden en waar mogelijk te versterken. Een mogelijke ontwikkeling binnen het deelgebied is de vorming van een pleinwand aan de westzijde van het Van der Biltplein. Daarvoor zal aan de Dorpsstraat, over een beperkte lengte, vervangende

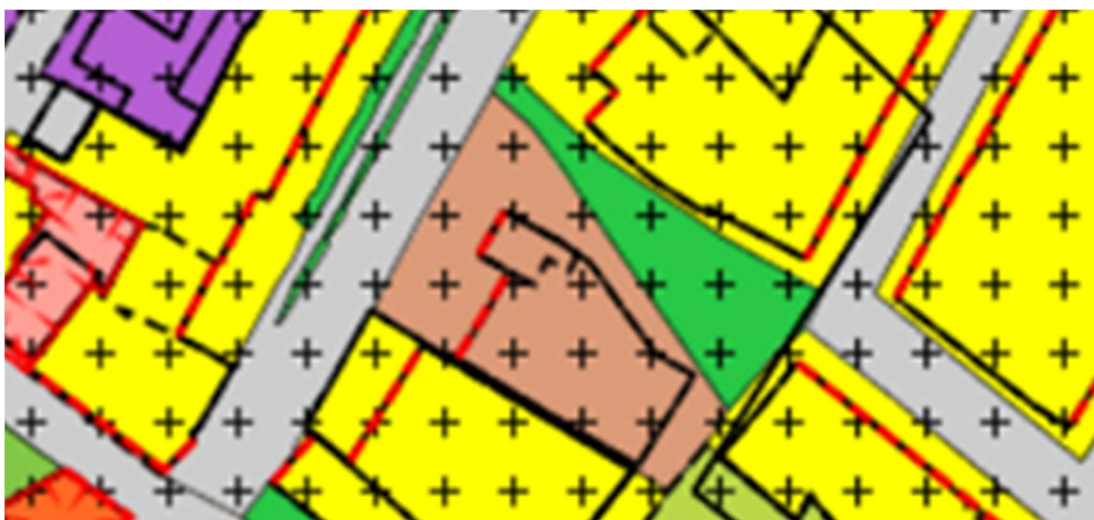
nieuwbouw plaatsvinden. De nieuwbouw zal een grotere bouwhoogte kennen dan de oorspronkelijke bebouwing.

Een aantal algemene gebiedsgerichte beeldkwaliteitscriteria voor de Dorpsstraat zijn hieronder benoemd:

- Behoud van het ensemble;
- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw is het uitgangspunt een zorgvuldige inpassing tussen de bestaande bebouwing. Zogenaamde cataloguswoningen zijn ongewenst. Woningen dienen op de locatie te zijn ontworpen.

#### Bestemmingsplan 'Heinkenszand 2014'

Het plangebied is gelegen in het vigerende bestemmingsplannen 'Heinkenszand 2014' van de gemeente Borsele (vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 22 oktober 2014). De betreffende gronden kennen de bestemming 'Maatschappelijk' met de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 1'. Voorts kennende gronden de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone-molenbiotoop'. De functiewijziging naar regulier wonen ten behoeve van de 3 appartementen, alsmede het deels wijzigen van de maatschappelijk functie naar centrumvoorzieningen, is niet passend binnen de bestemming 'Maatschappelijk'. In het bestemmingsplan 'Heinkenszand 2014' is geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen dan wel een andere flexibiliteitsmogelijkheid die een dergelijke ontwikkeling op deze locatie mogelijk maakt.



Figuur 11: Uitsnede bestemmingsplan 'Heinkenszand 2014'

#### *Toetsing en conclusie*

Deze 3 appartementen zijn opgenomen in de woningbouwprogrammering van de gemeente Borsele. De ontwikkeling is derhalve passend binnen de regionale woningmarktafspraken. Voorts is het realiseren van 3 appartementen passend binnen de woonvisie van de gemeente Borsele.

Voorts zij opgemerkt dat ook aan de vereisten van de aanwezige molenbiotoop dient te worden voldaan. Verwezen wordt naar paragraaf 4.2.

Tot slot wordt opgemerkt dat de ontwikkeling ook past in het overige gemeentelijke beleid, waarbij door de beoogde ontwikkeling onder meer herbestemming van bestaande bebouwing wordt gerealiseerd, alsmede beeldbepalende bebouwing voor de toekomst wordt behouden.



## **4 KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING**

In dit hoofdstuk komen onderwerpen als bodemkwaliteit, archeologische waarden, ecologische waarden, geluidsaspecten, et cetera aan de orde. Onder de noemer 'de kwaliteit van de leefomgeving' zijn voor diverse (milieu)aspecten onderzoek gedaan welke terug zijn te vinden in de bijlagen.

### **4.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling**

#### Vormvrije m.e.r.-beoordeling

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is het gevolg van de uitspraak van het Europese hof over de manier waarop de EU-richtlijn in de Nederlandse regelgeving was geïmplementeerd. De essentie van die uitspraak is dat altijd m.e.r. noodzakelijk is als belangrijke nadelige milieugevolgen niet kunnen worden uitgesloten.

De drempelwaarden in het Besluit m.e.r. (kolom 2 'gevallen' in de D-lijst) zijn gebaseerd op algemene kenmerken van een activiteit en een globale aanname dat bij gevallen onder de drempelwaarde geen belangrijke nadelige milieugevolgen zullen optreden. Dat hoeft echter niet altijd het geval te zijn. In bepaalde gevallen kan een activiteit met een kleinere omvang wel degelijk belangrijke nadelige milieugevolgen hebben. Dat kan bijvoorbeeld doordat die activiteit in of bij een kwetsbaar gebied is gepland.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is bedoeld als waarborg dat in dergelijke gevallen de m.e.r.(-beoordelingsplicht) niet over het hoofd wordt gezien. Het ten onrechte niet doorlopen van een m.e.r. doet immers geen recht aan de bedoeling van m.e.r. en is een risico in de procedure.

Voor de beoogde ontwikkeling van het realiseren van 3 appartementen en centrumvoorzieningen is een notitie vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld. De algehele conclusie is op grond hiervan dat geen belangrijke nadelige milieugevolgen worden verwacht. Bij de beoordeling is rekening gehouden met de in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling aangegeven criteria. Deze notitie vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgenomen in de bijlagen bij dit plan.

### **4.2 Bodem**

Op grond van artikel 8, lid 2 sub c van de Woningwet in samenhang met de Bouwverordening van de gemeente Borsele mag niet worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

Omdat er 3 appartementen worden gerealiseerd is een bodemonderzoek noodzakelijk.

Door het bureau Mitec Advies is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusie en het advies uit dit bodemonderzoek volgt hierna:

Gezien de verkregen resultaten van het onderzoek kan de gestelde hypothese 'onverdacht locatie' voor de locatie niet worden bevestigd. Er zijn licht verhoogde gehalten aangetoond. Deze gehalten komen echter overeen met de bodemkwaliteitskaart.

De hypothese dat de bovengrond van de locatie verdacht is op de aanwezigheid van een verontreiniging met bestrijdingsmiddelen, kan worden verworpen. In de bovengrond zijn geen verhoogde halten aan bestrijdingsmiddelen aangetoond.

In de hoopjes grond welke op het maaiveld liggen tegen de zijgevel van het gebouw is geen asbest boven de toetsingswaarde van 50mg/kg aangetoond. Deze grond kan zodoende worden beschouwd als niet verdacht op de aanwezigheid van een verontreiniging met asbest. Deze grond is echter wel licht tot sterk verontreinigd met enkel zware metalen en PAK. Aanbevolen wordt deze grond af te voeren naar een erkende verwerker. Het gaat om circa 5 tot 10 m<sup>3</sup>. Deze grond is inmiddels afgevoerd naar een erkende verwerker.

De verkregen resultaten uit het onderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek.

Het gehele rapport is opgenomen in de bijlagen.

Met betrekking tot de aangetroffen hoopjes grond die naar een erkende verwerker zijn afgevoerd, is het navolgende op te merken. Door MCG Zuidwest B.V. is hiervoor een briefrapportage opgemaakt d.d. 4 november 2022. De conclusie uit deze briefrapportage is als volgt:

Uit de door de opdrachtgever aangeleverde bewijsstukken en het controlebezoek door een medewerker van MCG Zuidwest B.V. blijkt dat de hoopjes sterk verontreinigde grond zijn afgevoerd naar een erkende verwerker (Mineralz B.V. te Moerdijk).

De briefrapportage is opgenomen in de bijlagen.

#### **4.3 Archeologie en Cultuurhistorie**

De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Het beschermingsniveau zoals dat in de oude wetten en regelingen gold, blijft gehandhaafd.

De Erfgoedwet vormt straks samen met de nieuwe nog vast te stellen Omgevingswet het wettelijke fundament voor de archeologie in Nederland. Onderdelen van de voormalige Monumentenwet over archeologie worden te zijner tijd overgeheveld naar de Omgevingswet. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

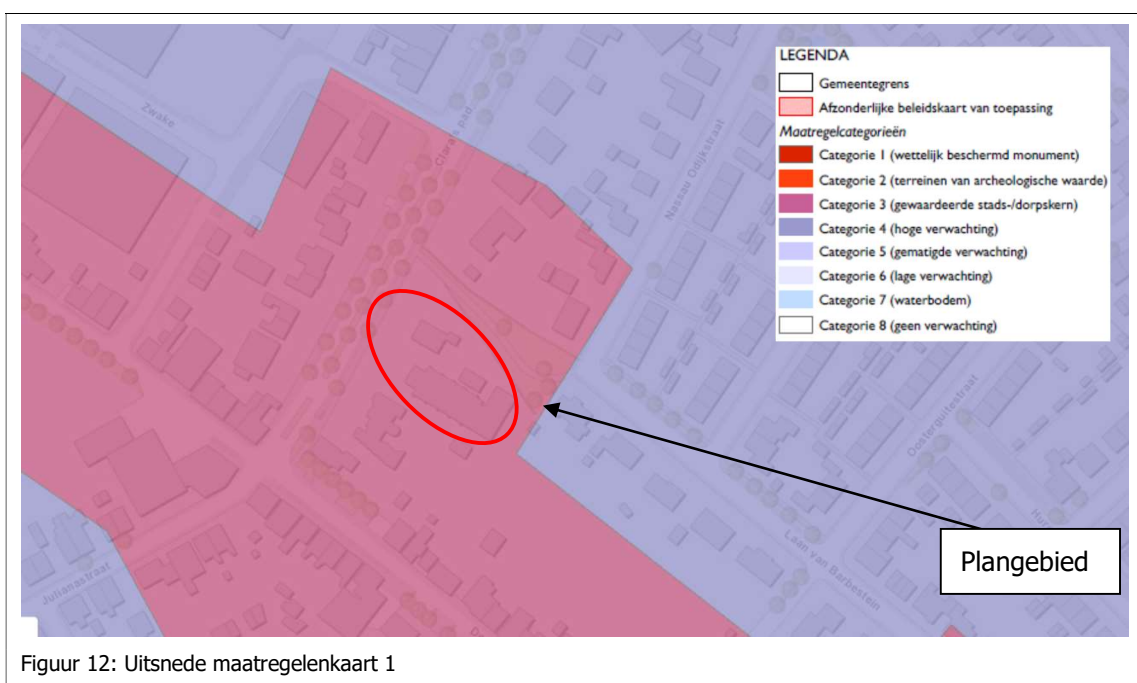
Het archeologiebeleid van de gemeente Borsele is opgenomen in de Beleidsnota Archeologie (Deel A), de Toelichting beleidskaart (deel B) en vier Maatregelenkaarten. Met dit archeologiebeleid wil de gemeente niet alleen voldoen aan de wettelijke verplichtingen omtrent archeologie, maar ook een formeel afwegingskader bieden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Als basisonderdeel van het archeologisch beleid is een archeologische Maatregelenkaart-in-lagen ontwikkeld. In het kader van dit beleid worden op de Maatregelenkaart-in-lagen voor het gemeentelijke grondgebied acht maatregelcategorieën onderscheiden, onderverdeeld in

archeologische waarden (categorie 1 tot en met categorie 3), archeologische verwachtingen (categorie 4 tot en met categorie 7) en geen archeologische verwachting (categorie 8) .

In een bestemmingsplan dient (met uitzondering van de maatregelcategorie 1, 7 en 8) een dubbelbestemming te worden opgenomen, ter bescherming van de verschillende archeologische waarden. Benoemde (bouw)werken en/of werkzaamheden kunnen niet worden uitgevoerd dan nadat een archeologisch (voor)onderzoek is verricht en/of een omgevingsvergunning tot afwijking is verleend. Getoetst wordt of er sprake is van een aanvaardbare en/of onevenredige versterking van behoudenswaardige archeologische waarden, zowel in directe als in indirecte zin.

Volgens het gemeentelijk archeologiebeleid (zie figuur 12) is het plangebied aangemerkt met een hoge verwachting dan wel categorie 1. Bij categorie 1 geldt dat als het plangebied groter is dan 50 m<sup>2</sup> én de grond dieper wordt geroerd dan 40 centimeter een archeologisch vooronderzoek noodzakelijk is.



Figuur 12: Uitsnede maatregelenkaart 1

De beoogde ontwikkeling ziet op een functiewijzigingen, alsmede op interne verbouwingen waarvoor geen bodemroerende activiteiten benodigd zijn. Voor de beoogde ontwikkeling wordt er niet meer dan 50m<sup>2</sup> geroerd met een diepte van meer dan 40 cm onder maaiveld. Een archeologisch onderzoek is derhalve niet nodig. Wel zal de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie-1' worden gehandhaafd op de onderhavige gronden ter bescherming van archeologische waarden.

#### Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 is de Monumentenwet 1988 gewijzigd en gelijktijdig, als gevolg daarvan, ook het Bro. Hiermee is het wettelijk verplicht om een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

In het plangebied komen geen monumenten voor. De kerk daarentegen is aangewezen als beeldbepalend pand. De pastorie niet, maar is wel karakteristiek. Rondom het plangebied zijn er wel diverse panden aanwezig welke zijn aangewezen in het kader van het Monumenten Inventarisatie Project (MIP).

#### *Molenbiotoop*

De bescherming van molenbiotopen betreft vooral behoud van een vrije windvang en het behoud van de belevingswaarde/het historisch karakter van de omgeving. In het vigerende bestemmingsplan, alsmede in het voorliggende bestemmingsplan worden waarborgen geboden ter bescherming van de molenbiotopen en van (een bepaalde mate van) vrije windvang. Hiertoe is een zogenaamde molenbiotoop opgenomen.

In casu betreft het molen 'De Vijf Gebroeders', gelegen aan de Stationsweg.

De beoogde bouwlocatie is gelegen aan Clara's pad 6-8 te Heinkenszand. De afstand tussen het middelpunt van de molen en de beoogde ontwikkelingslocatie is circa 300 meter. De ontwikkelingslocatie valt in het vigerende bestemmingsplan 'Kern Heinkenszand 2014' en kent de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone – molenbiotoop'. Hierin wordt bepaald dat tussen de afstand 100-400 meter vanaf de molen een maximale bouwhoogte is toegestaan van 1/100ste van de afstand tussen de molen en het bouwwerk, gemeten vanaf de onderste punt van de wijk.

Molen 'De Vijf Gebroeders' is een stellingmolen, waarbij de hoogte van de stelling doorgaans gebruikt wordt als onderzijde wijk. De hoogte van de stelling bedraagt 8 meter. De maximale bouwhoogte wordt dan  $8 + 300/100 = 11$  meter. De beoogde ontwikkeling vindt plaats in bestaande bebouwing. Dat betekent dat de windvang voor molen 'De Vijf Gebroeders' als gevolg van de beoogde ontwikkeling, niet nadelig wordt beïnvloed.

## 4.4 Water

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beiden is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging, te voorkomen. Volgens het Besluit ruimtelijke ordening is een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan.

#### Overleg waterbeheerder

In het kader van de watertoets is overleg gevoerd tussen de gemeente en het Waterschap Scheldestromen.

| Thema en water(beheer)doelstelling                                                                                           | Uitwerking                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| <u>Veiligheid waterkeringen</u><br>Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte. | De ontwikkeling is niet op of in de nabijheid van een waterkering gelegen. |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>Voorkomen overlast door oppervlaktewater</u><br>Waarborgen van voldoende bouwpeil om inundatie vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.                                                                                                             | Het plan biedt geen ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Het gaat om een functiewijziging en een kleinschalige aanbouw bij de pastorie.                                                                                                                                                                                                            |
| <u>Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater</u><br>(inclusief water op straat / overlast)<br>Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen.<br>Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten. | Het verhard oppervlak zal met 5 m <sup>2</sup> toenemen in verband met de uitbouw van de pastorie, wat als zeer gering kan worden beoordeeld. De Hwa's van de pastorie worden opgevangen in een aanwezige waterberging, waaruit beregening van de tuin plaatsvindt.<br><br>Middels een vuilwaterafvoer zal aangesloten worden op de gemeentelijke riolering.            |
| <u>Grondwaterkwantiteit en verdroging</u><br>Tegengaan / verhelpen van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en –mogelijkheden.                                                                                                                                                      | Het plangebied ligt niet in een infiltratiegebied en niet in een natuurgebied of gebied voor drinkwatervoorziening. Er is geen sprake van invloed op de grondwaterkwaliteit. Er is geen sprake van het onttrekken van grondwater of het infiltreren van grondwater met als doel het later weer op te pompen in het plangebied, dus verdroging is hier niet aan de orde. |
| <u>Grondwaterkwaliteit</u><br>Behoud / realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.                                                                                                                                                                                                                                            | Het plangebied ligt niet in een infiltratiegebied en niet in een natuurgebied of gebied voor drinkwatervoorziening. Er is geen sprake van invloed op de grondwaterkwaliteit.                                                                                                                                                                                            |
| <u>Oppervlaktewaterkwaliteit</u><br>Behoud / realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren.                                                                                                                                                               | Het afgekoppelde regenwater van daken en verhardingen is relatief schoon. Het te gebruiken materiaal van de afvoerleidingen moet voldoen aan het bouwbesluit.<br>Het hemelwater wordt afgekoppeld/aangesloten het bestaande riool. Er zijn (daardoor) geen nadelige gevolgen voor de waterkwaliteit.                                                                    |
| <u>Volksgezondheid (water gerelateerd)</u><br>Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.                                                                                                                                                                                | Er zijn in het plangebied geen waterlopen aanwezig.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <u>Bodemdaling</u><br>Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.                                                                                                                                                                                                                                           | Er zullen geen veranderingen in het peilregime plaatsvinden die voor bodemdaling zorgen.                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <u>Natte natuur</u><br>Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.                                                                                                                                                                                                                                               | Er bevindt zich geen natte natuur in of nabij het plangebied.                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

|                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>Onderhoud oppervlaktewater</u><br>Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting. | Er bevinden zich in het plangebied geen waterlopen.                                                             |
| <u>Relatie met eigendom waterbeheerder</u><br>Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.                    | Er zijn geen objecten van de waterbeheerder aanwezig.                                                           |
| <u>Scheepvaart en/of wegbeheer</u><br>Goede bereikbaarheid en in stand houden van veilige vaarwegen en wegen in beheer en onderhoud bij Rijkswaterstaat, de provincie en/of het waterschap.  | Er zijn geen waterwegen in het plangebied aanwezig. De wegen in het plangebied betreffen geen waterschapswegen. |

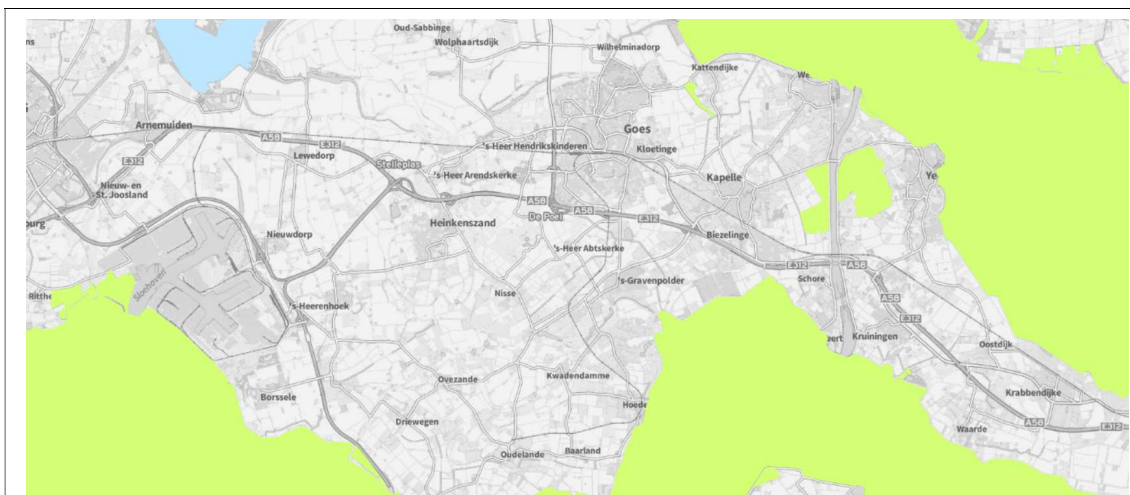
#### **4.5 Ecologie / flora en fauna**

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze nieuwe wet vervangt drie voormalige wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Op basis van de Wet natuurbescherming is het van belang bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke diersoorten en plantensoorten er in en nabij het plangebied voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

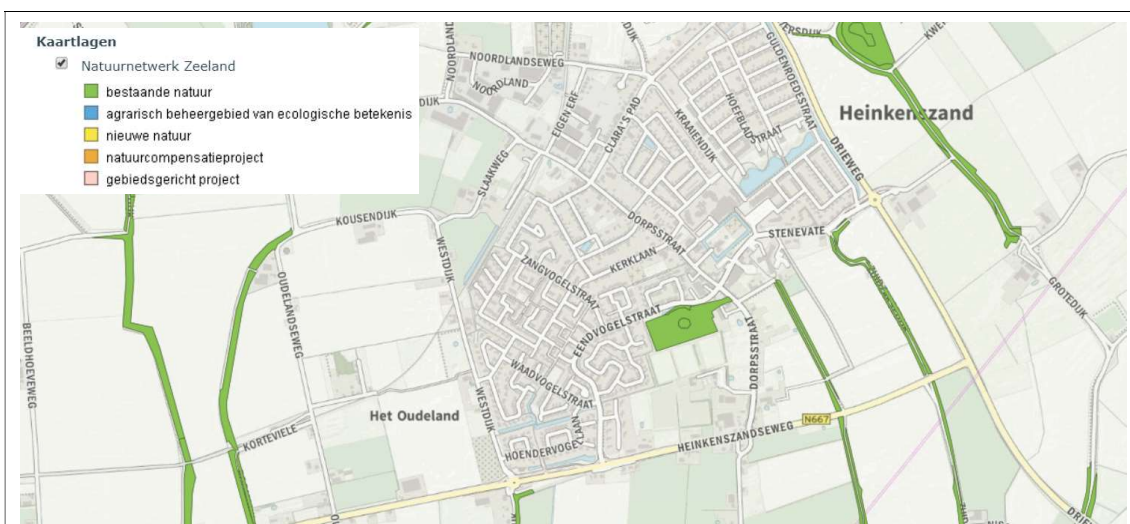
Het plangebied is niet gelegen in een Natura2000 gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000 gebied is gelegen op een afstand van meer dan 8000 meter. Het plangebied is gelegen circa 550 meter afstand van een natuurgebied in het kader van het Natuurnetwerk Zeeland gelegen. In figuren 13 en 14 zijn de natuurgebieden weergegeven.

De soortenbescherming in het kader van de Wet natuurbescherming heeft evenwel ook betrekking op beschermde planten- en diersoorten buiten de aangewezen gebieden. Ten behoeve hiervan moet worden onderzocht of en welke diersoorten en plantensoorten er in het plangebied voorkomen en wat hun beschermingsstatus is.

De planlocatie is gelegen in het stedelijk gebied van Heinkenszand. Rondom de planlocatie is woonbebouwing aanwezig. Op het perceel zullen, anders dan interne verbouwingen geen verder bouwactiviteiten plaatsvinden.



Figuur 13: Natura 2000



Figuur 14: Natuurnetwerk Zeeland

### Afwegingszone natuurgebieden

Daarnaast geldt artikel 2.27 'Afwegingszone natuurgebieden' opgenomen in de Omgevingsverordening Zeeland 2018. Dit betekent dat in de toelichting bij een bestemmingsplan waarin bestemmingen worden aangewezen dan wel regels worden gegeven voor gronden die zijn gelegen binnen 100 meter rond natuurgebieden, niet zijnde binnendijken inzicht wordt gegeven in de afweging van de bescherming van de natuurbelangen. Tenminste wordt aandacht besteed aan het belang van het behoud van openheid van het gebied en de verstoring gevoeligheid van het natuurgebied. Het plangebied is op meer dan 100 meter vanaf een natuurgebied gelegen. Een nadere afweging hoeft derhalve niet plaats te vinden.

### Stikstofdepositie

Op grond van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn zijn in de Europese Unie waardevolle natuurgebieden aangewezen en beschermd die gezamenlijk een Europees ecologisch netwerk vormen, Natura 2000 genaamd. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen geformuleerd. Het per gebied behalen van deze doelstellingen moet er toe leiden dat op landelijk niveau een gunstige staat van instandhouding van bepaalde soorten en

habitattypen behouden of hersteld wordt. In Nederland kennen we ruim 160 Natura 2000-gebieden, waaronder de Westerschelde.

Stikstof vormt een van de grootste belemmeringen voor de realisatie van de Natura 2000-instandhoudingsdoelstellingen. Deze stikstof is voornamelijk afkomstig uit de landbouw en voor een klein deel uit het verkeer en de industrie. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient onderzocht te worden of de betreffende ontwikkeling al dan niet significant bijdraagt aan de stikstofuitstoot en daarmee een bedreiging vormt voor het behalen van de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebied.

De beoogde ontwikkeling voorziet in een functiewijziging die niet zal resulteren in een (significante) verkeerstoename. De voormalige Barbesteinkerk bood ruimte aan 235 personen. De personen kwamen te voet (ca. 15%), per fiets (ca. 60%) en per auto (ca. 25%). De auto's werden voornamelijk met 2 personen bezet. Dit betekent dat per week circa 30 auto's (is 60 verkeersbewegingen per week) aan het gebruik van de Barbesteinkerk kunnen worden toegerekend. Dit nog exclusief het aantal verkeersbewegingen per week ten behoeve van wekelijkse bijeenkomsten aan de kerk gerelateerd.

#### *Aanlegfase*

Om de beoogde situatie te realiseren zullen er verbouwwerkzaamheden worden verricht. Hierbij wordt gebruik gemaakt van elektrisch materieel en gereedschappen. De aanvoer van bouwmaterialen zal zich beperken tot circa 4 vrachtwagens (6 voertuigbewegingen).

#### *Gebruiksfase*

In de beoogde situatie kunnen er verkeersbewegingen aan de 3 appartementen, de ontmoetingsruimte en de detailfunctie van het Leger des Heils worden toegeschreven. Bij de appartementen gaat het op weekbasis om 42 verkeersbewegingen (2 bewegingen per dag x 7 dag per week). Voor de ontmoetingsruimten komen de mensen voornamelijk op de fiets en te voet. Een enkele auto kan hier aan toe worden gerekend (ca. 3 auto's per week, 6 bewegingen). De detailhandelfunctie van het Leger des Heils genereert een enkele auto om spullen te brengen en te halen (ca. 3 auto's per week, 6 bewegingen). De klanten van het Leger des Heils komen voornamelijk op de fiets. Het totaal aantal verkeersbewegingen (op en neer) bedraagt in de beoogde situatie 54 per week.

Door de functiewijziging vinden minder verkeersbewegingen plaats ten opzicht van de voormalige situatie en dus vinden er ook minder stikstofemissies plaats. Andere stikstofbronnen in het plangebied nemen niet toe. Stikstofdepositie zal daarom naar verwachting niet toenemen ten opzichte van de huidige planologische situatie.

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling

## **4.6 Milieuhinder**

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen.

In de omgeving van de beoogde ontwikkeling zijn geen functies aanwezig die van invloed kunnen zijn op de te realiseren gevoelige bestemming. Weliswaar is op circa 50 meter het bedrijventerrein Zwake gelegen, doch de maatgevende gevoelige bestemmingen (woningen aan de westzijde van Clara's pad) grenzen aan dit bedrijventerrein. Derhalve kan worden geconcludeerd dat het aspect milieuhinder geen belemmering vormt.

De ontwikkeling ziet onder meer op het toevoegen van ondergeschikte horeca bij de detailhandelsfunctie van het Leger des Heils. Het gaat om een terras met 2 tafels voor maximaal 9 personen. Nu dit terras nabij de woning (voormalige pastorie) op nr. 8 is gelegen, dient onderzoek gedaan te worden naar het aspect geluid. Door Vliex akoestiek en lawaai-beheersing is hiervoor een notitie akoestiek d.d. 9 maart 2023 opgesteld. De conclusie uit deze notitie is:

Het gewenste terras kan zonder het treffen van maatregelen bij een openstelling van maximaal 6 uur in de dagperiode voor maximaal 10 bezoekers in de dagperiode voldoen aan de richtwaarden voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en het maximale geluidniveau, zoals deze gelden voor een gemengd gebied, uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.

Het akoestisch rapport is openomen in de bijlagen.

#### **4.7 Geluidhinder**

Sinds 1 januari 2007 geldt de gewijzigde Wet geluidhinder (Wgh). Ingevolge artikel 74 Wgh zijn in principe alle wegen gezoneerd. Uitzondering op deze regel zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt en woonerven. Voor gezoneerde wegen geldt een grenswaarde van 48 dB. Deze waarde wordt berekend op basis van Lden. Als een geluidzone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidszone (artikel 77 Wgh). Dit heeft echter slechts betrekking op nieuwe ontwikkelingen die binnen 10 jaar worden voorzien.

Voor de dichtsbij het plan gelegen wegen geldt een snelheidsregime van 30 km/h. Voor het Clara's pad, daar waar deze overgaat in de Noordlandseweg, geldt een snelheidsregime van 50 km/h. Dit deel van Clara's pad en de Noordlandseweg zijn op een afstand van meer dan 300 m van het plangebied gelegen. Het plangebied is dus buiten de zone van een gezoneerde weg gelegen. De gevoelige bestemmingen in het plan bevinden zich op een afstand van meer dan 35 m van de wegen rondom het plan, zodat gesteld kan worden dat ook van die wegen geen grotere geluidbelasting dan 48 dB te verwachten is. Een akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk voor de nieuwe ontwikkelingen.

#### **4.8 Luchtkwaliteit**

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en zwevende deeltjes als PM<sub>10</sub> (fijn stof) de maatgevende stoffen waarvan de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>. betekent dit dat aannemelijk moet worden gemaakt dat het plan tot maximaal 1,2 µg/m<sup>3</sup> verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het plan 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

#### *Toetsing*

De ontwikkeling ziet op de realisatie van 3 appartementen en een functiewijziging van maatschappelijk naar detailhandel en ondergeschikte horeca. Deze ontwikkeling is dan ook dermate kleinschalig dat om deze reden kan worden aangenomen dat het project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Een onderzoek naar luchtkwaliteit hoeft derhalve niet plaats te vinden.

## **4.9 Externe veiligheid**

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals omwonenden. Bij ruimtelijke plannen dient aandacht te worden besteed aan de vraag of er risicovolle activiteiten in en/of nabij het plangebied aanwezig zijn dan wel komen en zo ja, of er sprake is van een toelaatbaar risico. Risicovolle activiteiten zijn:

- het opslaan, gebruiken en/of produceren van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het vervoer van gevaarlijke stoffen over auto-, spoor- en waterwegen of door buisleidingen (transportroutes).

De adviesrol op het gebied van externe veiligheid in Zeeland is weggelegd bij de Veiligheidsregio Zeeland (VRZ).

De VRZ gaat steeds meer risicogericht werken, wat inhoudt dat zij enkel gaat adviseren op ruimtelijke plannen, waarin veiligheidsrisico's gelopen worden en middels maatregelen er een veiligere omgeving kan worden ontwikkeld. Aan de hand van het wettelijk kader en de mogelijke incidentscenario's is bepaald bij welke ontwikkelingen veiligheidswinst kan worden behaald. De beoordeling of er bij een ruimtelijke ontwikkeling veiligheidswinst kan worden behaald, gebeurt in twee stappen:

1. Het bepalen van het type ontwikkeling;
2. Het beoordelen van de locatie van de ontwikkeling.

#### Ad. 1

De eerste stap vindt plaats door te beoordelen wat voor type ontwikkeling het betreft. De VRZ wil betrokken zijn bij en adviseren op een ruimtelijke ontwikkeling als deze:

- Meer dan 10 personen toevoegen aan de omgeving;
- Een risico volle activiteit mogelijk maakt, zoals bedoeld in het Brzo, Bevi, Bevt of Bevb;
- Een woonwijk of een bedrijventerrein betreft;
- Vitale infrastructurele en infrastructurele werken betreft, waaronder bijvoorbeeld windturbines.

#### Ad. 2

De tweede stap is het beoordelen van de locatie van de ontwikkeling. Voor de beoordeling of er op de ontwikkelingslocatie veiligheidsrisico's spelen, heeft de VRZ een kaart ontwikkeld: de signaleringskaart. Deze kaart geeft 3 signaleringszones weer. Wanneer de locatie van de ontwikkeling binnen één van deze zones ligt, dan spelen er veiligheidsrisico's en wil de VRZ betrokken worden bij deze ontwikkeling.

Gelet op het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat:

Het niet gaat om het toevoegen van meer dan 10 personen aan de omgeving, nu de huidige functie, een kerk, meer dan 10 personen kan onderbrengen. De VRZ hoeft derhalve niet om advies te worden gevraagd.

#### Inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Dit besluit moet individuele en groepen burgers een basisbeschermingsniveau garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen bij een inrichting. Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten<sup>2</sup>. Beide liggen op een niveau van  $10^{-6}$  per jaar. Dat wil zeggen een kans van één op de miljoen per jaar dat een persoon die permanent en onbeschermd op een plaats aanwezig is, als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen overlijdt. Het Bevi legt daarnaast een verantwoordingsplicht voor een gemeente of provincie op voor het groepsrisico (indien dit risico verandert). Het groepsrisico moet verantwoord worden voor het gebied waarbinnen zich de gevolgen van een incident met gevaarlijke stoffen voordoen. Dit is de zogenaamde 1%-letaliteitsgrens; de afstand vanaf de inrichting waarop nog slechts 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval bij een inrichting. Bij de verantwoording moet de gemeente of provincie onder andere de zelfredzaamheid van de bevolking en de mogelijkheden voor hulpverlening meewegen. Zij moet hierover advies vragen

---

<sup>2</sup> Grenswaarden moeten in acht worden genomen, van richtwaarden kan enkel om zwaarwegende redenen worden afgeweken.

Voorbeelden van kwetsbare objecten zijn woningen (enkele uitzonderingen daargelaten), gebouwen bestemd voor het verblijf van kwetsbare groepen en gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn.

Voorbeelden van beperkt kwetsbare objecten zijn sport- en kampeerterreinen, sporthallen, zwembaden en speeltuinen, kantoorgebouwen en hotels met een brutovloeroppervlak van minder dan 1.500 m<sup>2</sup>.

bij de regionale brandweer. In Zeeland wordt aan deze adviestaak invulling gegeven door de Veiligheidsregio Zeeland.

Op basis van de professionele risicokaart is aan het Clara's pad 22 een tankstation aanwezig van TinQ. Bij dit tanks is geen vulpunt LPG aanwezig. Daarmee heeft de inrichting geen invloed op de ontwikkeling.

#### Transportroutes

##### *Buisleidingen*

Op basis van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) zijn gemeenten verplicht de leidingen die niet in stroken liggen, reeds bestaand of nieuw op te nemen in het bestemmingsplan met een belemmeringenstrook van 5 meter ter weerszijden van de leiding. Verder dient op grond van het Bevb voor alle leidingen rekening te worden gehouden met de risiconormering die voor buisleidingen voor gevaarlijke stoffen geldt.

Op basis van de professionele risicokaart liggen er geen buisleidingen in de buurt van de planlocatie.

##### *Verkeersroutes gevaarlijke stoffen*

Voor transport van gevaarlijke stoffen is met name de Wet vervoer gevaarlijke stoffen relevant. Op 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking getreden waarmee het verplicht is geworden transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd vast te leggen in het bestemmingsplan.

Op 1 april 2015 is de Regeling basisnet in werking getreden. Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Binnen bepaalde grenzen wordt dit vervoer over weg, binnenwater en spoor gegarandeerd. Het Basisnet heeft betrekking op de Rijksinfrastructuur: hoofdwegen (snelwegen), hoofdwaterwegen (binnenwateren) en hoofdspoorwegen (enkele uitzonderingen daargelaten).

Aan de noordzijde van de planlocatie op circa 830 meter is de Drieweg gelegen. Dit is een verkeersroute voor gevaarlijke stoffen. De PR10-6 contour van deze route bedraagt 0 meter. Het plangebied ligt ook buiten het invloedsgebied van de weg.

#### **4.10 Overige belemmeringen**

Bij de bouwwerkzaamheden zal rekening moeten worden gehouden met eventueel overige aanwezige kabels en leidingen.

## 5 JURIDISCHE ASPECTEN

### 5.1 Algemene opzet

#### Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de juridische opzet van het bestemmingsplan als uitwerking van het wettelijke kader en het beleidskader in het juridische gedeelte van het bestemmingsplan, namelijk de verbeelding en regels. Het bestemmingsplan 'Clara's pad 6-8, 2019' bestaat uit de volgende onderdelen:

#### *De regels*

Deze regels bevatten de bouw- en gebruiksregels binnen de verschillende bestemmingen. Daarnaast zijn bevoegdheden opgenomen om door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan en zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen om het plan de benodigde flexibiliteit te geven.

#### *De verbeelding*

Op de verbeelding zijn de bestemmingen en de waarden (zoals archeologische waarden) opgenomen die kenmerkend zijn voor het gebied. Voor de categorieën waarbij bebouwing voorkomt, zijn op de verbeelding tevens bouwvlakken en eventueel aanduidingen opgenomen over bijvoorbeeld de maximaal te bebouwen oppervlakte. In de desbetreffende regels wordt daarnaar verwezen. De verbeelding en de regels zijn niet los van elkaar te zien.

#### De opzet van het plan

Het bestemmingsplan is een juridisch plan dat bindend is voor de burgers en voor de overheid. In het plan zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen en tevens zijn er mogelijkheden opgenomen om door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan. Deze verschillende regelingen bieden ruimte voor bepaalde ontwikkelingen, maar er kunnen geen directe rechten en/of plichten aan worden ontleend. Er zal altijd een belangenafweging plaatsvinden. Daarnaast geldt voor de wijzigingen een uitgestelde exploitatieplanplicht.

### 5.2 Verbeelding

#### Bestemmingen

Op de verbeelding zijn de diverse bestemmingen te onderscheiden. De bestemmingen zijn afgeleid uit het gebruik (de aanwezige functies) en de aan een gebied toegekende waarde. De bestemmingen vormen het zogenaamde casco van het plan, waarvan in beginsel niet mag worden afgeweken.

#### Aanduidingen

We onderscheiden, bouwaanduidingen en maatvoeringsaanduidingen. Er zijn bouwaanduidingen op de verbeelding aangegeven. Deze aanduidingen geven bijvoorbeeld aan waar een hoofdgebouw kan worden gebouwd.

De maatvoeringsaanduidingen die op de verbeelding zijn weergegeven, geven de verschillende maten aan met betrekking tot bouw- en goothoogte.

## 5.3 Regels

### De systematiek van de regels

De systematiek van de regels kan worden samengevat aan de hand van de hoofdstukindeling. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

- Hoofdstuk 1 'Inleidende Regels' gaat in op de begripsomschrijvingen en de wijze van meten.
- Hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels' gaat in op de bestemmingen. Hierin wordt een regeling gegeven voor de functies die in het plangebied zijn toegestaan. Bepaald is welke vormen van gebruik en bouwwerken rechtstreeks (dus zonder voorafgaande wijziging, afwijking van het bestemmingsplan of omgevingsvergunning) zijn toegestaan.
- In hoofdstuk 3 zijn de algemene regels weergegeven die voor alle bestemmingen gelden (anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels etcetera).
- In hoofdstuk 4 zijn de overgangs- en slotbepalingen opgenomen.

Hierna worden de hoofdstukken nader toegelicht.

### 5.3.1 HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Dit hoofdstuk bevat artikelen, die van belang zijn voor een juiste toepassing van deze regels.

#### Begrippen

Deze geven een nadere uitleg van een aantal in de regels gehanteerde begrippen. Hierdoor wordt de eenduidigheid en daarmee de rechtszekerheid vergroot.

#### Wijze van meten

Dit artikel bevat bepalingen die aangeven op welke wijze bepaalde zaken, zoals oppervlakte en inhoud van gebouwen, dienen te worden gemeten.

### 5.3.2 HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

#### Opbouw bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bevat regels waarin bepalingen zijn opgenomen betreffende de bestemmingen en de aanduidingen. Bij de opzet van deze regels is een alfabetische volgorde gehanteerd alsmede een standaardvolgorde zoals opgenomen in SVBP2012.

- *Bestemmingsomschrijving*  
In dit onderdeel wordt de materiële inhoud van de bestemming aangegeven. Dit houdt in: de functies die binnen de bestemming 'bij recht' zijn toegestaan. De bestemmingsomschrijving vormt de eerste 'toetssteen' voor gebruiksvormen en ook voor bouwactiviteiten (past het beoogde gebruik van het gebouw in de bestemming). Beide zijn slechts toegestaan, voor zover zij zullen plaatsvinden binnen de opgenomen omschrijving.
- *Bouwregels*  
Dit onderdeel geeft aan welke bouwwerken mogen worden opgericht. Voorop staat dat slechts mag worden gebouwd ten behoeve van de voor de bestemming aangegeven bestemmingsomschrijving.
- *Afwijken van de bouwregels*  
De bevoegdheid tot afwijken van de bouwregels is in dit deel van de regels opgenomen.
- *Specifieke gebruiksregels*  
In dit onderdeel wordt ten opzichte van de bestemmingsomschrijving, specifiek bepaald welke functies al dan niet specifiek zijn toegestaan. Deze bepaling vormt een aanvulling op de Bestemmingsomschrijving.

- *Afwijken van de gebruiksregels*

In dit deel van de regels is de bevoegdheid tot afwijken van de bestemmingsomschrijving en van de specifieke gebruiksregels opgenomen.

- *Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden*

Voor zover nodig zijn hierin de regels opgenomen voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden, voorzien van uitzonderingsregels en criteria.

- *Wijzigingsregels*

Enkele bestemmingen of locaties binnen een bestemming kunnen worden gewijzigd wat betreft gebruik of bouwmogelijkheden. De bevoegdheden staan in dit deel vermeld.

### Gemengd

Teneinde de beoogde activiteiten in de voormalige kerk te reguleren, hebben deze gronden de bestemming 'Gemengd' gekregen. Binnen deze bestemming zijn de functies detailhandel met een maximum van 150 m<sup>2</sup>, ondergeschikte horeca, kantoren, kleinschalige bedrijfsactiviteiten, cultuur en ontspanning en maatschappelijke voorzieningen mogelijk.

Binnen de bouwregels wordt gewerkt met een bouwvlak, met betrekking tot goot- en bouwhoogte en dakhelling is een nadere maatvoering opgenomen.

Ten aanzien van de situering van hoofdgebouwen is een voorgevellijn opgenomen en voor verschillende maatvoeringen zijn afwijkingsregels opgenomen. Tevens is een afwijking bij omgevingsvergunning opgenomen ten aanzien van de toegelaten aard van bedrijfsactiviteiten.

De mogelijkheid wordt geboden om bedrijfsactiviteiten toe te staan die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten voorkomen.

Ter plaatse van de gronden waar het terras wordt beoogd, is een functieaanduiding 'ondergeschikte horeca' opgenomen. Hier mag maximaal aan 9 personen plaats worden geboden. Daarnaast is het verboden om muziekgeluid op het buitenterras ten gehore te brengen.

### Wonen

Binnen deze bestemming zijn de volgende bouwwerken toegestaan: hoofdgebouwen (de woning), aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De voormalige pastorie is met de aanduiding 'vrijstaand' aangegeven en de drie appartementen met de aanduiding 'aaneengebouwd'.

Aan de voormelde functies zijn bouwregels verbonden. Ten aanzien van het hoofdgebouw zijn onder meer bepalingen opgenomen betreffende de goot- en de bouwhoogte en dakhelling. Ten aanzien van de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen zijn onder meer regels opgenomen betreffende de goot- en de bouwhoogte. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn bouwregels opgenomen betreffende de toegestane bouwhoogte.

Uit oogpunt van flexibiliteit zijn enkele afwijkingsbevoegdheden opgenomen. Daarnaast zijn er specifieke gebruiksregels opgenomen om aan-huis-gebonden beroepen onder voorwaarden mogelijk te maken.

### Waarde – Archeologie-1

De gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie -1' zijn mede bestemd voor het behoud van de archeologische waarden van de gronden. Bouwwerken ten dienste van de andere

aldaar geldende bestemmingen mogen onder voorwaarden vernieuwd of veranderd worden. Ter bescherming van de archeologische waarden dient de aanvrager ter plaatse van de bestemming 'Waarde – Archeologie -1' voor het bouwen voor een bouwwerk waarbij de bodemverstoring groter is dan 50 m<sup>2</sup> en dieper dan 40 cm een archeologisch rapport te overleggen. Indien het oprichten van een bouwwerk kan leiden tot een onevenredige verstoring van behoudenswaardige archeologische waarden kunnen burgemeester en wethouders naar aanleiding daarvan voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning. Daarnaast is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor werken en werkzaamheden die de grond roeren (voorheen genoemd: aanlegvergunningstelsel).

### 5.3.3 HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Dit hoofdstuk bevat een aantal bepalingen die op de bestemmingen als bedoeld in hoofdstuk 2 van toepassing zijn. Het betreffen de volgende bepalingen.

- *Anti-dubbeltelregel*  
Hiermee wordt voorkomen dat gronden oneigenlijk worden gebruikt voor het optimaliseren van bouw mogelijkheden.
- *Algemene bouwregels*  
Bestaande maten (uitgezonderd van de overgangsregels), overschrijding van bouw grenzen, percentages. Met de regels inzake bestaande maten wordt voorkomen dat (ondergeschikte) afwijkingen onder het overgangsrecht komen te vallen.
- *Algemene aanduidingsregels*  
In deze regels is de molenbiotoop van de molen De Vijf Gebroeders opgenomen.
- *Algemene afwijkingsregels*  
In deze regels is een aantal algemene afwijkingsregels opgenomen. Deze afwijkingen bij omgevingsvergunning betreffen het bouwen van gebouwtjes van openbaar nut, beperkte overschrijding van de naar de weg gekeerde bebouwingsgrens, geringe afwijkingen met betrekking tot de plaatsing van bouwwerken en het oprichten van masten en antennes tot een bepaalde bouw hoogte.

### 5.3.4 HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

#### Overgangsregels

De overgangsregels hebben tot doel de rechtstoestand te begeleiden van bouwwerken die gebouwd zijn of kunnen worden gebouwd en die afwijken van de bebouwingsbepalingen van het plan. Tevens is bepaald dat het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken in het plan, voor zover dit gebruik op het tijdstip van het rechtskracht verkrijgen van het plan (rechtens) afwijkt van de in het onderhavige plan gegeven bestemming, kan worden voortgezet.

Deze regels zijn opgenomen in het Bro en zijn op voorgeschreven wijze overgenomen.

#### Slotregel

Dit artikel geeft ten slotte aan dat de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald als het bestemmingsplan 'Kern Heinkenszand, gedeelte Clara's pad 6-8, 2023'.

## **6 ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID**

### **6.1 Economische uitvoerbaarheid**

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie opgenomen. Centrale doelstelling van de wet is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling. In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 Bro is vastgelegd wat onder een bouwplan wordt verstaan. De bouw van een of meerdere hoofdbouwen is in het betreffende artikel van het Bro opgenomen.

Een exploitatieplan dient tegelijkertijd met een bestemmingsplan te worden vastgesteld. In de Wro is tevens opgenomen, dat kan worden afgeweken van de verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is. Dit is onder andere het geval indien de gemeente en de initiatiefnemer en/of de ontwikkelende partij een privaatrechtelijke overeenkomst hebben gesloten over de verdeling van kosten bij de grondexploitatie.

De beoogde ontwikkeling aan Clara's pad is een particulier initiatief. De gronden ter plaatse van de ontwikkelingslocatie zijn in bezit van de initiatiefnemer. Bij onderhavige ontwikkeling is een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer ofwel de ontwikkelende partij gesloten, waardoor het niet noodzakelijk is een exploitatieplan op te stellen.

Conform artikel 3.1.6, lid 1 sub f van het Bro heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. De ontwikkeling wordt uit eigen middelen betaald. Er is gebleken dat het plan economisch uitvoerbaar is.

### **6.2 Maatschappelijke toetsing**

#### **6.2.1 RESULTATEN INSPRAAKREACTIES**

Ingevolge de inspraakverordening van de gemeente Borsele dient de gemeente de bevolking te betrekken bij de voorbereiding van plannen op ruimtelijk gebied. Het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Clara's pad 6-8, 2022' heeft in verband daarmee vier weken ter inzage liggen op het gemeentehuis, alsmede is deze gepubliceerd op de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Gedurende de periode van terinzagelegging zijn 4 inspraakreacties ingediend. Voor een samenvatting en beantwoording van de reacties wordt verwezen naar bijlage 5 van het bijlagenboek (Vooroverleg- en inspraakrapport).

#### **6.2.2 RESULTATEN ZIENSWIJZEN**

Het ontwerpbestemmingsplan 'Clara's pad 6-8, 2023' heeft met ingang van 25 mei 2023 gedurende zes weken op het gemeentehuis ter inzage gelegen. Tevens werd het plan tijdens die periode van terinzagelegging elektronisch beschikbaar gesteld. Gedurende deze termijn zijn er zeven zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord en opgenomen in de Antwoordnota zoals is opgenomen in de bijlagen.

#### 6.2.3 AMBTSHALVE AANPASSING

Nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd, is geconstateerd dat er een onjuiste akoestische rapportage is opgenomen in bijlage 4 van de Toelichting. Daarnaast is er nog een inconsequentie geconstateerd op de Verbeelding. Om die reden is het gewenst om ambtshalve twee aanpassingen door te voeren in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. De aanpassingen hebben betrekking op bijlage 4 van de Toelichting en de Verbeelding.

#### 6.2.4 VOOROVERLEG

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg gepleegd te worden met besturen van gemeenten, met Rijks- en provinciale diensten, etc. Voor dit plan is overleg gepleegd met:

- Provincie Zeeland;
- Waterschap Scheldestromen
- Veiligheidsregio Zeeland.

Voor een samenvatting van de vooroverlegreacties wordt verwezen naar bijlagen.



